

Velkommen til

Kyrkjegata 11, 6600 Sunndalsøra

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kyrkjegata 11
6600 Sunndalsøra

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 950 000,-	**BRA**	75 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	1 951 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	295 362,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 246 452,-	**Byggeår**	1958
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 683,-	**Etasje**	1. etasje

Energimerke 

Fin sentrumsleilighet med to soverom. Sammenhengende standard og uttrykk og kun 1 eier siden oppgradering i 2011. Da ble alle rom oppusset av fagfolk foruten det største soverommet. Leiligheten er lettstelt og beliggende i 1. etasje. Både peisovn og varmepumpe. Romslig dusjhjørne på bad. Hvitevarer på kjøkken inkl. vaskemaskin medfølger handel. Flere skyvedørsgarderober. Sørvendt og takoverbygd veranda. Leiligheten disponerer 3 boder. Umiddelbar nærhet til alle sentrumsfunksjoner. Passer for både gammel og ung!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Marius Mellemseter Nes
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+47 951 15 745
marius.mellemseter.nes@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Kyrkjegata 11, 6600 Sunndalsøra

Registerbetegnelse
Andelsnr. 61 i Kvartal 24 Borettslag, org.nr. 948115999, SUNNDAL kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 245 362,-
Prisantydning	kr	1 950 000,-
Andel fellesgjeld	kr	295 362,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 246 452,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 254 352,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 5 683,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Betjening av andel fellesgjeld, kabel-TV/bredbånd, renhold fellesarealer, kommunale avgifter, bygningsforsikring og diverse vedlikehold/drift iht. regnskap. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende drift av borettslaget til enhver tid.

Felleskostnadene fordeles på følgende poster:
Avdrag kr 454,-
Renter kr 1 282,-

TV/Internett kr 783,-
Felleskostnader kr 2 428,-
Trappevask kr 185,-
Renovasjon kr 323,-
Eiendomsskatt kr 228,-

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er kr 20 348 698.39,- pr 06.07.2026.

Renter og avdrag
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 96660191469, Boligbanken AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 06.07.2026: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 304
Saldo per 06.07.2026: 20 348 698
Andel av saldo: 295 362
Første termin/første avdrag: 31.03.2026 (siste termin 31.10.2051)

IN-Ordning
Det er pr. i dag ikke mulig med individuell nedbetaling (IN) av fellesgjelden for andelen, ettersom det ikke er inngått avtale mellom borettslaget og finansinstitusjonen om IN-ordning, jfr. borettslagslovens § 2-15.

Sikringsordning
Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader.

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forretningsfører
Sunndal Boligbyggelag

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og

på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 66 m²
BRA - e: 9 m² (boder i kjeller og på loft)
BRA totalt: 75 m²
TBA: 9 m²
GUA: 85 m²
ALH: 10 m²

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten ut over merking på hver enhet med nummer 61. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Bruksareal for sjakter og påfôringsvegg innenfor boenheten med installasjoner er tatt med i arealoppmålingen. Arealene på loftsbod må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde. Arealet er opplyst som ALH.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2 soverom

Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemtbolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for

borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Parkering
Felles asfalterte parkeringsplasser for borettslaget like ved blokken.

Borettslagets eiendom
Gnr. 51, Bnr. 246, SUNNDAL kommune.
Tomtestørrelse 7 603 m². Flat fellestomt beplantet med plen. Sørvendt og takoverbygd veranda.

Byggeår
1958 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
1. etasje: Gang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

Eksternt bruksareal:
loft: Bod.
Kjeller: 2 boder.

Standard
1. etasje:
Gang: Parkettgulv, malte panelplater og hvite himlingsplater med spotter. Garderobeskap. Hovedinngang.

Stue: Parkett på gulv, malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater. Varmepumpe på vegg. Peisovn. Utgang til veranda

Kjøkken: Belegg på gulv, malt strietapet på vegg og hvite himlingsplater. Panelovn på vegg. Profilert kjøkkeninnredning fra Fossline, laminert benkeplate med nedfelt vask og avrenningsbeslag. Vannsikre plater på vegg over benkeplate. Kjøl/fryseskap, komfyr og vaskemaskin. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

Soverom 1: Parkett på gulv, malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater. Panelovn på vegg. Garderobeskap.

Soverom 2: Laminatgulv, malt tapet på vegg og hvite himlingsplater. Panelovn på vegg. Skyvedørsgarderobe.

Bad: Belegg på gulv med gulvvarme, belegg på vegg og hvite himlingsplater. 50 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap med lyslist, høyskap, gulvstående toalett og dusjvegg med skyvedør i hjørne. Mekanisk avtrekk i himling.

Beliggenhet
Eiendommen ligger midt i sentrum av Sunndalsøra. Umiddelbar nærhet til alle sentrumsfunksjoner. Mer sentral beliggenhet er vanskelig å oppdrive!

Adkomst
Enkel adkomst fra offentlig vei.

Byggemåte
Eiendommen er et leilighetshus oppført ca. 1958. Tilhørende leiligheten følger det to boder i kjeller og én bod på loft. Konstruksjonsmessig er bygningen oppført med støpt gulv på grunn, støpt grunnmur og etasjeskillere i betong. Yttervegger er i betongkonstruksjon som er etterisolert og kledd med utvendige fasadeplater. Vinduene har trekarmer med utvendig aluminiumskledning og tre-lags glass. Taket er konstruert som saltak, tekket med bølgeformede stålplater med skiferstein-/sandstrødd overflate og tilhørende beslag. Fra stuen er det utgang til egen veranda. Dette iht. tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Følgende hvitevarer medfølger handel dersom ønskelig:
- Komfyr med keramisk topp
- Kjøleskap med fryser
- Vaskemaskin

Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Sunndal kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca. 1958, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Oppvarming
Ved, elektrisk og varmepumpe.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen. Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
C, grønn
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Innlagt fiber fra leverandør Sucom.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Gjeldende reguleringsplan: Tomta er regulert til boligformål i reguleringsplan for Sunndalsøra sentrum søndre del (plan-id. 19890630).

Gjeldende kommundelplan: Kommunedelplan for Sunndalsøra planid. 20141210 vedtatt 02.09.2015 gjelder også for området. Kommunedelplanen inneholder generelle bestemmelser nr. 0.1 - 0.5 som gjelder alle områder og bestemmelser til de enkelte arealformål og hensynssoner som er vist på planen. I kommunedelplana er tomta vist som sentrumsformål, BS og bestemmelse nr. 1.1.1 gjelder.

Reguleringsbestemmelsene kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
kr 418 588,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 674 351,-.

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 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andel felles formue
kr 59 532,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Forkjøpsrett/godkjenning
Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Det er vedtektsbestemt ca. 20 dagers forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget, dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så 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 i den forbindelse 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.

Eier
Arnstein Øien v/Dagrun Anita Silseth iht. fullmakt

Heftelser og servitutter
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Boligen selges ved fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Borettslagets økonomiske status 2025:
Årets endring i disponible midler: kr 609 718,-
Disponible midler: kr 4 199493,-
Årets resultat: kr 1 120 753,-

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 3,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 16 900,- (inkl. mva).
Rabatt - Provisjon kr 9 000,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10 000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 744,-
Fotograf kr. 3 750,-
Tilstandsrapport kr. 11 500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 3 750,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6 725,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Svenn Marius Skålvik i Midt Norsk Takst AS den 07.08.2026.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2:
- Utvendig - Andre utvendige forhold
- Innvendig - Overflater - gulv
- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger
- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendige dører
- Andre innvendige forhold
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater, vegger og himling
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Ventilasjon
- Kjøkken - 1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget på grunn av anleggets alder og manglende dokumentasjon

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

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kommentarer fra selgers egenerklæring:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Våtromsbelegg montert på vegg med sveisede skjøter, våtromsbelegg på på gulv med sveisede skjøter. Ny toalett/dusjvegger, opplegg vaskemaskin. Malt himling montert på 48x48 lekter. Innredning og vask. Malte lister. Firmanavn: Øra Farge og Miljø, Gridseth Rør. Hvilket år ble jobben fullført? 2011.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Elektrisk anlegg ble byttet ut og oppgradert til moderne standard. Strømskap og varme gulv bad. Firmanavn: Øra Elektro. Hvilket år ble jobben fullført? 2011.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og

selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 07.08.2026
- Selgers egenerklæring datert 07.08.2026
- Bygningstegninger
- Vedtekter
- Husordensregler
- Styrets årsrapport
- Årsoppgjør
- Grunnkart

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Marius Mellemseter Nes
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 951 15 745
E-post: marius.mellemseter.nes@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Sunndalsøra/ Surnadal
Besøksadresse: Nordmørsvegen 2, 6600 Sunndalsøra
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim















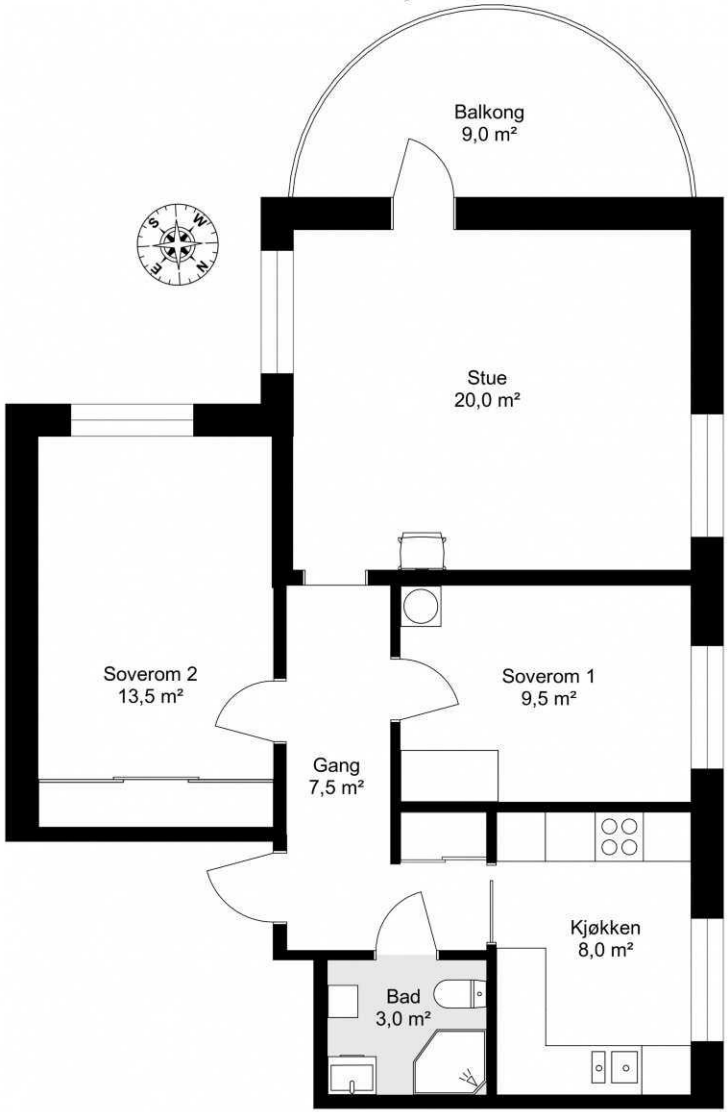






MIDT NORSK TAKST AS

6600 Sunndalsøra - Kyrkjegata 11 - H0102
1. Etasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kyrkjegata 11, 6600 SUNNDALSØRA

SUNNDAL kommune

gnr. 51, bnr. 246

Andelsnummer 61

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 05.08.2026 **Rapportdato:** 11.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20704-1741 **Eiendomsverdi ref nr:** PO1398

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Svenn Marius Skålvik

MIDT NORSK TAKST AS

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.

MIDT NORSK TAKST AS

Midt Norsk Takst har kontorer på Oppdal, Halsa og Tynset. Firmaet har 4 takstingeniører totalt med bred erfaring fra tilstandsrapporter, skadetaksering, landbruk og næringseiendommer.



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

Uavhengig Takstingeniør

sms@mntakst.no

915 36 411

MIDT NORSK TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Kyrkjegata 11, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 246
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er et leilighetshus oppført ca. 1958. Tilhørende leiligheten følger det to boder i kjeller og én bod på loft.

Konstruksjonsmessig er bygningen oppført med støpt gulv på grunn, støpt grunnmur og etasjeskillere i betong. Yttervegger er i betongkonstruksjon som er etterisolert og kledd med utvendige fasadeplater. Vinduene har trekarmer med utvendig aluminiumskledning og tre-lags glass. Taket er konstruert som saltak, tekket med bølgeformede stålplater med skiferstein -/sandstrødd overflate og tilhørende beslag. Fra stuen er det utgang til egen veranda.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning og 3-lags glass fra 2016
Bygningen har verandadør i tre med aluminiumsbekledning utvendig og 3-lags glass fra 2016.
Ifølge kontaktperson skal det etter befaringen monteres ny dør inn til leiligheten fra felles gang.
Veranda opphengt på vegg i stål/ALU. Tett dekke av finner som det er lagt terrassefliser over, avrenning til renne ved vegg. Tett rekkverk med levegg mot nabo. Høyde rekkverk er målt til ca. 100 cm på topprekke.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er parkett, laminat og belegg. Parkett er montert 2011.
Veggene har tapet, panelplater og malt strie. Himlingen har himlingsplater. Panelplater og himlingsplater er montert 2011.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at radonsperre er etablert i bygget. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet (1955). Det er heller ikke forevist dokumentasjon på at det er utført radonmålinger i boenheten/bygget.
Det er en felles mursteinspipe med nytt røykrør og peisovn på stue av ukjent alder.
Innvendige dører består av malt fyllingsdør til badet og heltre malte fyllingsdører i furu på soverommene. Det er foldedør til kjøkkenet.
Ingen synlige skader, og kontaktperson er ikke kjent med at det har vært problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.
Skyvedørsgarderobe med fire dører på soverom 2 ble montert ca. 2011.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet ble renovert i regi av Byggservice AS.
Belegg på gulv med gulvvarme, belegg på vegg og hvite himlingsplater. 50 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap med lyslist, høyskap, gulvstående toalett og dusjvegg med skyvedør i hjørne. Mekanisk avtrekk i himling.

KJØKKEN Gå til side

Belegg på gulv, malt strietapet på vegg og hvite himlingsplater. Panelovn på vegg.
Profilert kjøkkeninnredning fra Fossline, laminert benkeplate med nedfelt 1 ½ vask og avrenningsbeslag. Vannsikre plater på vegg over benkeplate.
Kjøl/fryseskap, komfyr og vaskemaskin. Mekanisk avtrekk over kokesonen.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse.
Hovedstoppekrane i kjellerbod ved varmtvannsbereder
Avløpsrør av plast i leiligheten er ført til felles avløpsstamme i støpejern. På badet er det montert nye støpejernsrør i 2011 fra to nye sluker i forbindelse med renovering av badet, som er ført til felles avløpsstamme.
Boligen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) via veggventiler
Det er installert varmepumpe.
Plassering: Stue
Leverandør: Panasonic
Elektrisk tilkobling: Fast med utvendig bryter
Produksjonsår: 2011
Service utført: Ikke utført
OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 2011
Plassering: Kjellerbod
Elektrisk tilkobling: Fast med bryter
Sikringsskap er plassert i felles gang med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 32 AMP. Skjult anlegg.
Det foreligger ingen informasjon eller dokumentasjon for gjeldende leilighet på boligmappa.no.
Brannmelder i gang er tilkoblet felles brannsentral for bygget.
Brannslukker i gang fra 2024.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

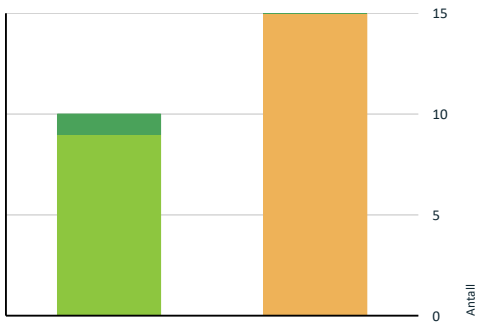
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Følgende tegninger er benyttet ved kontroll av lovlighet:
- Plantegning datert 1954 (tegningsnummer 273301), utarbeidet av Odd Nansen & V. Reinhardt arkitektkontor.
- Tegning for tilbygd veranda datert 05.08.1994, utarbeidet av Ian M. Petch.

Ferdigattest / Midlertidig brukstillatelse
- Status: Det foreligger ingen dokumentasjon eller informasjon om byggetillatelse, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver for denne bygningen.
- Informasjon: Det utstedes ikke lenger ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygningen i sin tid ble omsøkt og godkjent av byggesakskontoret, er det ikke ulovlig å bruke den selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak blir ikke automatisk godkjent i slike saker, og det er tegningene som lå til grunn for tillatelsen som fortsatt gjelder. Bygningens eier står ansvarlig for at tiltak og bruk er i tråd med gitt tillatelse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Det er foretatt tilstandskontroll av dører, vindu, kryploft og balkong/veranda/terrasse som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde siden dette direkte påvirker leiligheten.
Det er ikke foretatt tilstandskontroll av øvrige bygningsdeler som gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, vann/avløp, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft om ikke annet er nevnt.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget på grunn av anleggets alder og manglende dokumentasjon.	

Kyrkjegata 11, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 246
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1958

Kommentar
Byggeåret er basert på salg i samme bygg, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. Plantegning er datert 1954

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Det er registrert noe etterslep på vedlikehold og oppgraderinger av enkelte bygningsdeler. For øvrig fremstår bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert sett i forhold til standard og byggeår. Det henvises til beskrivelser under de enkelte konstruksjonene for detaljer om tiltaksbehov.

Tilstandsrapporten må leses i lys av eiendommens alder, byggeskikk og normal slitasje.

Tilbygg / modernisering

1995	Modernisering	Bygde veranda med utgang fra stue.
2011	Modernisering	Renoverte overflater i leiligheten, monterte nytt kjøkken og renoverte badet. Faglært arbeid av Byggservice AS, Øra Farge og Miljø, Øra Elektro AS og Gridset Rør AS
2016	Modernisering	Skifte av vinduer og balkongdør. Det ble samtidig renovert fasader med etterisolering. Faglært arbeid av Byggservice AS

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Bygningen har trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning og 3-lags glass fra 2016





TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Bygningen har verandadør i tre med aluminiumsbekledning utvendig og 3-lags glass fra 2016.
Ifølge kontaktperson skal det etter befaringen monteres ny dør inn til leiligheten fra felles gang.

Tilstandsrapport



Balkongdør

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda opphengt på vegg i stål/ALU. Tett dekke av finner som det er lagt terrassefliser over, avrenning til renne ved vegg. Tett rekkverk med levegg mot nabo. Høyde rekkverk er målt til ca. 100 cm på topprekke.



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

I forbindelse med tilstandsvurdering av leilighet/boenheten er det etterspurt vedlikeholdsplaner for hele bygningsmassen, men kontaktperson er ikke kjent med at dette finnes.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende dokumentasjon og planverk medfører økt risiko for uforutsette vedlikeholdsbehov og kostnader, samt redusert oversikt over byggets tilstand.

Kyrkjegata 11, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 246
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er parkett, laminat og belegg. Parkett er montert 2011.

Vurdering av avvik:

• Det er skade på belegget på kjøkkenet ved kjøleskapet, samt noen overflateskader på laminatgulvet på soverom 2.

På parkettgulvet i stuen er det noe ujevn farge på overflaten grunnet bruk av tepper. I gangen ved inngangsdøren er det noe slitasje på parketten.

Konsekvens/tiltak

• Skadet belegg på kjøkkenet og overflateskader på laminatgulvet bør utbedres for å hindre ytterligere slitasje og forringelse av gulvets funksjon og utseende.

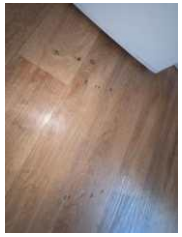
Ujevn farge på parkettgulvet i stuen og slitasje ved inngangsdøren har hovedsakelig estetiske konsekvenser, men kan på sikt føre til økt slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting.



Slitasje og merker på parkett i gang



Skade i laminatgulv på soverom 2



Skader på belegg kjøkken

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, panelplater og malt strie. Himlingen har himlingsplater. Panelplater og himlingsplater er montert 2011.

Vurdering av avvik:

• Det er noe overflateslitasje og merker på tapetet inne på soverom 2.
Det mangler en liten gulvlist mellom dør og skyvedørsgarderobe.

Konsekvens/tiltak

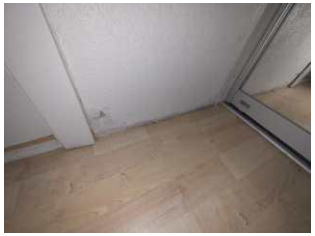
• Overflateslitasje og merker på tapetet bør utbedres for å opprettholde et pent og funksjonelt innemiljø, samt for å redusere risiko for ytterligere slitasje.

Manglende gulvlist bør monteres for å sikre en helhetlig avslutning og redusere risiko for skader på vegg eller gulv. Dette kan eventuelt utføres samtidig med utbedring av gulv.

Tilstandsrapport



Synlige merker på tapet på soverom 2



Merker i tapet mellom dør og skyvedørsgarderobe. Her mangler også gulvlist

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette er ikke uvanlig for boliger av denne alderen, og skyldes normalt noe underdimensjonering eller ujevn dimensjonering av materialer.
Tiltak bør vurderes dersom høydeforskjellen oppleves som sjenerende eller gir praktiske utfordringer, for å unngå snublefare og eventuelle problemer med innredning.

1. etasje.
Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 10 mm høydeforskjell gjennom rommet.
Plassering av laser ved kontroll av soverom 2. Det er målt 20 mm høydeforskjell gjennom rommet. Over en avstand på 2 meter er det målt 17 mm fra skyvedørsgarderoben langs skillevegg mot gang.



1. etasje.
Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 10 mm høydeforskjell gjennom rommet.



1. etasje.
Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 10 mm høydeforskjell gjennom rommet.
Plassering av laser ved kontroll av soverom 2. Det er målt 20 mm høydeforskjell gjennom rommet. Over en avstand på 2 meter er det målt 17 mm fra skyvedørsgarderoben langs skillevegg mot gang.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at radonsperre er etablert i bygget. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet (1955). Det er heller ikke forevist dokumentasjon på at det er utført radonmålinger i boenheten/bygget.
- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Kyrkjegata 11, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 246
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

• I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.
Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko dersom radonnivåene er høye.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er en felles mursteinspipe med nytt røykrør og peisovn på stue av ukjent alder.



Peisovn på stue

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

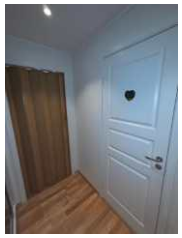
Innvendige dører består av malt fyllingsdør til badet og heltre malte fyllingsdører i furu på soverommene. Det er foldedør til kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

• Det er noe overflateslitasje på karmene, samt ujevn overflatebehandling på dørene til soverommene.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring av overflateslitasje og ujevn overflatebehandling bør vurderes for å opprettholde estetisk standard og forhindre videre slitasje.
Manglende utbedring kan føre til økt slitasje og redusert levetid på dører og karmer.



Bildet viser foldedør til kjøkken og malt fyllingsdør til badet

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ingen synlige skader, og kontaktperson er ikke kjent med at det har vært problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

TG 2 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med fire dører på soverom 2 ble montert ca. 2011.

Vurdering av avvik:

• Ujevnheter i gulvet på soverommet medfører helningsavvik, noe som resulterer i treghet ved bruk av skyvedørene.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å rette opp ujevnheter i gulvet for å sikre korrekt funksjon av skyvedørsgarderoben.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er at dørene kan bli vanskelig å bruke og at det kan oppstå ytterligere slitasje eller skade på garderoben over tid.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet ble renovert i regi av Byggservice AS.
Belegg på gulv med gulvvarme, belegg på vegg og hvite himlingsplater. 50 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap med lyslist, høyskap, gulvstående toalett og dusjvegg med skyvedør i hjørne. Mekanisk avtrekk i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon per i dag på utførelsen av badet. Badet er utført i regi av Byggservice AS.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt, til tross for at badet er ca. 15 år gammelt.

Konsekvens/tiltak

• Ut fra at det er montert belegg på gulv og vegg og det er betong i omkringliggende vegger er det ikke behov for å innhente informsjon fra utførende siden badet har vært i bruk i 15 år uten at det har oppstått noe skader eller lekkasjer. Vi gjør oppmerksom på at plutselige skader kan oppstå ut fra alder. Kan dokumentajon fremskaffes på utførte arbeider vil det være en fordel for å dokumentere hvilke aktører og hvordan arbeidet er utført.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Belegg på vegg og hvite himlingsplater.

Årstall: 2011 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Det er løsnet noe belegg i hjørnet inne i dusjen, uten at det er synlig fukt eller skade.

• Foring og list på dør er ført helt ned til gulvet, noe som har medført fuktopptrekk. Se bilde under punktet for gulv.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Kyrkjegata 11, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 246
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Belegget i dusjen bør overvåkes og kontrolleres jevnlig for å sikre at det ikke oppstår fuktskader eller videre utvikling. Dersom tilstanden forverres, bør utbedring vurderes for å unngå risiko for vanninntrengning og skade på underliggende konstruksjon.

• Foring og listverk bør kuttes 0,7–1 cm over gulvet og overgangen tettes med silikon for å hindre videre fuktopptrekk og skade på materialene.
Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for ytterligere fuktskader og redusert levetid på dørforing og listverk.



Det er løsnet noe belegg i hjørnet inne i dusjen, uten at det er synlig fukt eller skade.

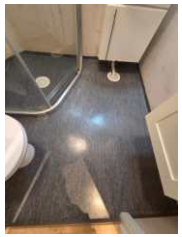
1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

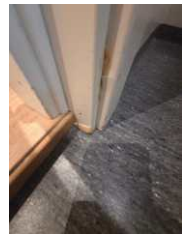
Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk, med 45 mm fra topp belegg ved dørterskel til sluk under servantskap. Gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall), men vannsikkerheten er ivaretatt med overhøyde på membran. Det er lokalt fall i dusj. I tillegg har rommet to sluk.

Årstall: 2011 **Kilde:** Kontaktperson



Oversikt



Foring og list er ført ned til gulvet, noe har medført fuktopptrekk. Lagt inn som avvik på punktet vegg.
Belegget er nok ført opp mot terskel, usikker utførelse bak lister og foring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlige vanntette sjikt av våtromsvinyl med sveiseskjøter på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 45 mm.
Belegg er ført ned under skrudd klemring på begge sluker.

Årstall: 2011 **Kilde:** Kontaktperson

Tilstandsrapport



Sluk i dusj med klemring



Sluk under servant med klemring

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

50 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap med lyslist, høyskap, gulvstående toalett og dusjvegg med skyvedør i hjørne.
Etter befaringen skal det monteres nytt servantskap av Gridset Rør AS.

Vurdering av avvik:

• Det mangler trinser på nedre del av dusjdøren, noe som medfører at døren kun henger i toppen ved bruk.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres nye trinser på nedre del av dusjdøren for å sikre stabil og trygg bruk. Manglende trinser kan føre til at døren løsner eller skades, noe som øker risikoen for personskade og ytterligere ødeleggelser på dusjløsningen.



Oversikt

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte som er styrt via bryter. Tilluft via spalte under dør.

Vurdering av avvik:

• Tilluftsspalten under døren er for liten, noe som kan begrense lufttilførselen til rommet og redusere ventilasjonens effektivitet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres minimum 10 mm spalte under dør, eller annen form for tilluft, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på våtrommet. Manglende tilluft reduserer ventilasjonseffekten og kan over tid føre til økt risiko for mugg, sopp eller råte.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Kyrkjegata 11, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 246
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Tilluftsspalte under dør er for liten



Mekanisk avtrekk i himling

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk er utført på synlig vinylbelegg på gulv og vegg uten å finne avvik. TG 0 settes siden det er tilstrekkelig informasjon til å fastsette tilstandsgrad. Hulltaking er ikke utført grunnet elektriske kabler og rør i tilstøtende skillevegg mot gang, da det er fare for å skade disse. På dette grunnlaget ble hulltaking ikke utført. Øvrige vegger består av betong.



Fuktsøk er utført på gulv ved dør. Ingen forhøyde fuktavvik er målt



Fuktsøk er utført på gulv i dusj. Ingen forhøyde fuktavvik er målt



Fuktsøk er utført på gulv ved sluk. Ingen forhøyde fuktavvik er målt



Fuktsøk er utført på vegg ved dusjarmatur. Ingen forhøyde fuktavvik er målt

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Belegg på gulv, malt strietapet på vegg og hvite himlingsplater. Panelovn på vegg.
Profilert kjøkkeninnredning fra Fossline, laminert benkeplate med nedfelt 1 ½ vask og avrenningsbeslag. Vannsikre plater på vegg over benkeplate.
Kjøl/fryseskap, komfyr og vaskemaskin. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

Årstall: 2011 **Kilde:** Kontaktperson

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er montert vaskemaskin på kjøkkenet uten sluk i gulvet eller vannsensor tilkoblet vannstoppventil. Dette medfører økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje fra vaskemaskinen.
• Det er registrert noen overflateskader og mindre svelling på tre dører til underskap ved hjørnet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres vannsikringstiltak, som vannsensor tilkoblet vannstoppventil på gulvet. Dette for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje fra vaskemaskinen.
• Det anbefales å utbedre overflateskadene og vurdere utskifting eller reparasjon av dører med svelling for å forhindre videre skadeutvikling og redusert levetid på innredningen.



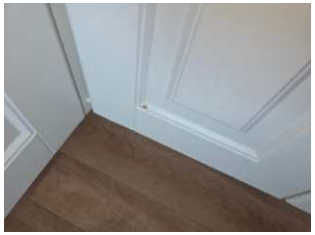
Oversikt



Oversikt



Det er registrert noen overflateskader og mindre svelling på tre dører til underskap ved hjørnet.



Det er registrert noen overflateskader og mindre svelling på tre dører til underskap ved hjørnet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011 **Kilde:** Kontaktperson



Kyrkjegata 11, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 246
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse. Hovedstoppekrane i kjellerbod ved varmtvannsbereder

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.



Hovedstoppekrane

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast i leiligheten er ført til felles avløpsstamme i støpejern. På badet er det montert nye støpejernsrør i 2011 fra to nye sluker i forbindelse med renovering av badet, som er ført til felles avløpsstamme.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør fra byggeåret er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Ansvar for vedlikehold og oppgradering av avløpsrør utenfor leiligheten ligger hos borettslaget. For avløpsrør inne i leiligheten er hjemmelshaver ansvarlig.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• - Vedlikehold eller utskiftning av rør bør vurderes på grunn av alder, da eldre rør har økt risiko for lekkasjer og skader på bygningen.
- Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannlekkasjer som fører til fuktskader og redusert innemiljø.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) via veggventiler

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.
Plassering: Stue
Leverandør: Panasonic
Elektrisk tilkobling: Fast med utvendig bryter
Produksjonsår: 2011

Tilstandsrapport

Service utført: Ikke utført

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
• Isolasjonen på de utvendige rørene er forvitret.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.
• Isolasjonen på de utvendige rørene bør byttes eller utbedres og tildekkes for å sikre optimal effekt på varmepumpen.
Mangelfull isolasjon kan føre til varmetap, redusert energieffektivitet og økte driftskostnader.



Innerdel



Ytterdel



Isolasjon på utvendige rør er forviftret.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 2011
Plassering: Kjellerbod
Elektrisk tilkobling: Fast med bryter

Vurdering av avvik:
• Utløpsrør fra sikkerhetsventil er ikke lagt med fall til sluk. Eventuelt lekkasjevann vil føres direkte til betonggulv uten sluk, noe som kan medføre risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Utløpsrør fra sikkerhetsventil bør føres med tilstrekkelig fall til sluk, slik at lekkasjevann ledes trygt bort.
Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktskader på betonggulvet og omkringliggende konstruksjoner.

Kyrkjegata 11, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 246
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport



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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i felles gang med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 32 AMP. Skjult anlegg.
Det foreligger ingen informasjon eller dokumentasjon for gjeldende leilighet på boligmappa.no.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget på grunn av anleggets alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Ettersom det ikke foreligger noe dokumentasjon på arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.
Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.



Sikringsskap



Kursfortegnelse

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannmelder i gang er tilkoblet felles brannsentral for bygget. Brannslukker i gang fra 2024.

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

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget på grunn av anleggets alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.
Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.
- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko dersom radonnivåene er høye.

- Ettersom det ikke foreligger noe dokumentasjon på arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.
Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Kyrkjegata 11, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 246
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

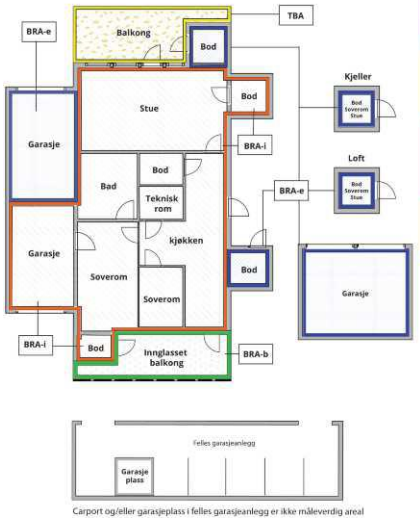
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		7		7			7
1. Etasje	66			66	9		66
Loft		2		2		10	12
SUM	**66**	**9**			**9**	**10**	**85**
SUM BRA	**75**						

Romfordeling

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

Kommentar

- Bruksareal for sjakter og påføringsvegg innenfor boenheten med installasjoner er tatt med i arealoppmålingen.
- Arealene på loftsbod må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten ut over merking på hver enhet med nummer 61. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Følgende tegninger er benyttet ved kontroll av lovlighet:
- Plantegning datert 1954 (tegningsnummer 273301), utarbeidet av Odd Nansen & V. Reinhardt arkitektkontor.
- Tegning for tilbygd veranda datert 05.08.1994, utarbeidet av Ian M. Petch.

Ferdigattest / Midlertidig brukstillatelse
- Status: Det foreligger ingen dokumentasjon eller informasjon om byggetillatelse, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver for denne bygningen.
- Informasjon: Det utstedes ikke lenger ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygningen i sin tid ble omsøkt og godkjent av byggesakskontoret, er det ikke ulovlig å bruke den selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak blir ikke automatisk godkjent i slike saker, og det er tegningene som lå til grunn for tillatelsen som fortsatt gjelder. Bygningens eier står ansvarlig for at tiltak og bruk er i tråd med gitt tillatelse.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Kyrkjegata 11, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 246
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2026	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Dagrun Anita Silseth	Kontaktperson

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1563 SUNNDAL	51	246		0	7603.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kyrkjegata 11

Hjemmelshaver
Kvartal Xxiv Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KVARTAL XXIV BORETTSLAG	948115999			Øien Arnstein

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
61

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.08.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei
Fra Infoland	06.07.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	54	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	07.08.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	2	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	07.08.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	1	Ja
Forenklet energiattest	07.08.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	5	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2026	Bekreftet av selger pr. epost 11.08.2026
2	11.08.2026	Oppdaterte tiltak/konsekvens på etasjeskiller

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

Skadegjørere: 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 godkjennelse 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.

Silseth, Dagrun Anita
07.08.2026
Signed bankID

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

Dagrun Anita Silseth

Boligen

Kyrkjegata 11
6600 SUNNDALSØRA

1563-51/246/0/0

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

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Øra Farge og Miljø, Gridseth Rør

Beskrivelse av arbeidet: Våtromsbelegg montert på vegg med sveisede skjøter, våtromsbelegg på på gulv med sveisede skjøter. Ny toalett/dusjvegger, opplegg vaskemaskin. Malt himling montert på 48x48 lekter. Innredning og vask. Malte lister

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Øra Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk anlegg ble byttet ut og oppgradert til moderne standard. Strømskap og varme gulv bad

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

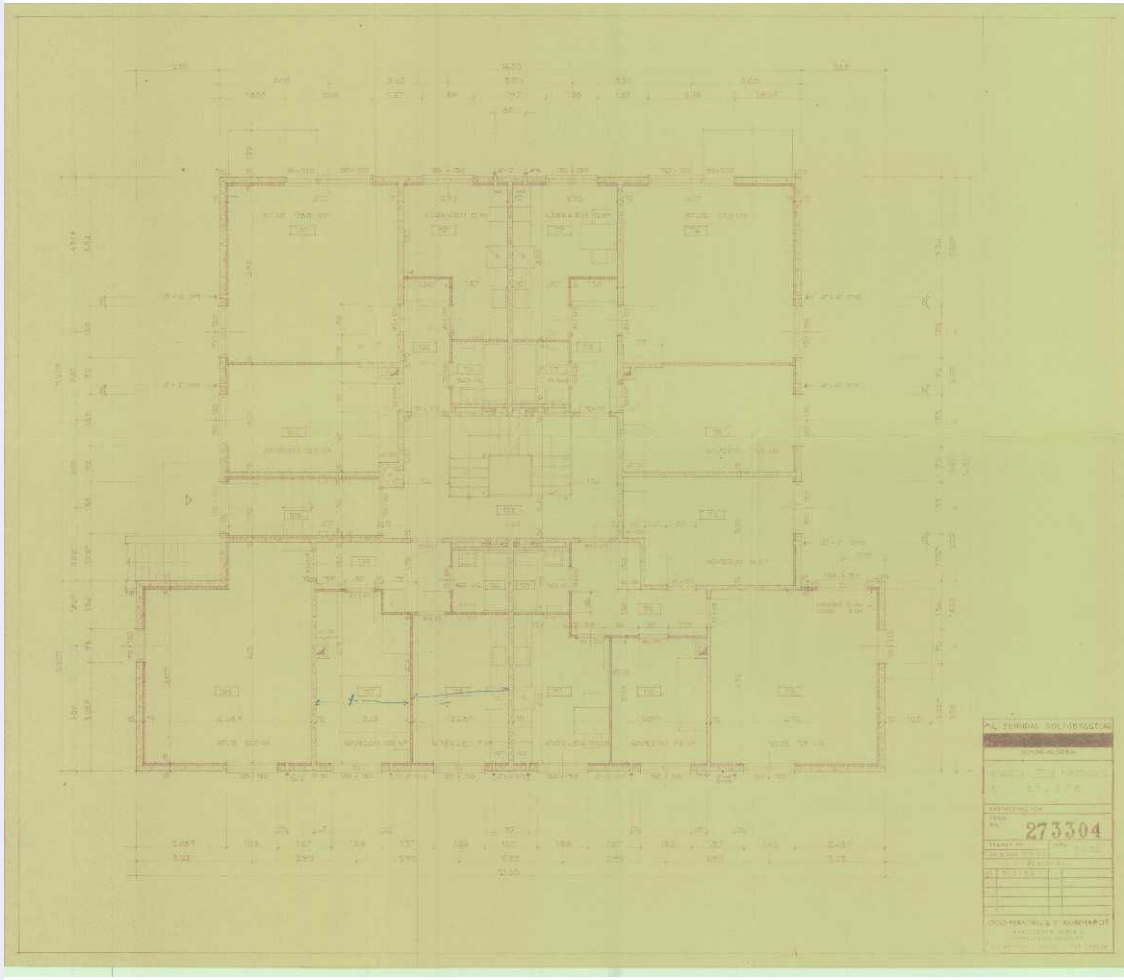
Bolig selges med boligselgerforsikring

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 KVARTAL XXIV borettslag org nr. 948 115 999

tilknyttet

SUNNDAL boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 12.11.1956, endret den 13.2.2014, endret 2.5.2018, sist endret 15.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet SUNNDAL boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

(1a) 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.

(1b) Ved montering av varmtvannstank i kjøkkenskap, må tanken monteres slik at det er lett å komme til. Dette gjelder både elektrisk tilkobling og vanntilkobling.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4. andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Vedtektsendring ekstraordinær generalforsamling 13.02.2014:

§ 8 Styret og dets vedtak
8-1 Styret
Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer.
Endres til:
«§ 8 Styret og dets vedtak
8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer».

Vedtektsendring i generalforsamling 2.05.2018.

Endring av vedtekter pkt 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling, ihht. ny regnskaps-lov.

- Godkjenning av årsberetning til styret, tas ut tas ut.

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

Endring av vedtektene i generalforsamling 15.15.2024 - pkt. 5-1, Andelseiernes 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

Endres til:

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1a) 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.

(1b) Ved montering av varmtvannstank i kjøkkenskap, må tanken monteres slik at det er lett å komme til. Dette gjelder både elektrisk tilkobling og vanntilkobling.

HUSORDENSREGLER FOR KVARTAL XXIV BORETTSLAG AL
Vedtatt på generalforsamling den 19. mai 2009
Revidert på generalforsamling den 2. mai 2013.
Revidert i henhold til generalforsamlingsvedtak 2. mai 2018

Husordensreglene utgjør en del av andelsforholdet for leiligheten. Dersom husordensreglenes bestemmelser ikke overholdes, kan dette medføre oppsigelse av andelsforholdet. Eieren av leiligheten er ansvarlig for at husordensreglene også blir overholdt av de øvrige i husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten. Borettslagets styre er av generalforsamlingen bemyndiget til å håndheve husordensreglenes bestemmelser.
Når vi bor i et borettslag, bor vi tettere på hverandre enn om hver av oss hadde hatt sitt eget hus. Det krever mer fleksibilitet hos hver enkelt av oss, og vi må i utpreget grad ta hensyn til hverandre.
I et borettslag er hver enkelt andelseier ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt.
Leilighet, fellesrom og fellesareal må ikke brukes på en slik måte at det sjenerer andre.
Husordensreglenes formål er å sikre ro, trivsel og trygghet, samt godt naboskap.

BILPARKERING
Innkjøring og parkering på borettslagets fellesområde er forbudt. Andelseiere som ikke er tildelt carport henvises til gateparkering etter gjeldende regler.
Hvis nødvendig kan innkjøring tillates for av-og påstigning eller av-og pålessing.
Parkering som hindrer fremkommelighet for utrykningskjøretøy, snøbrøyting eller søppelbil vil bli tauet bort for eierens regning og risiko. **SE VEDLEGG 1.**

LEILIGHETEN MÅ BRUKES SLIK AT MAN IKKE SJENERER ANDRE
Støy fra TV, stereoanlegg m.m. må ikke ha en slik lydstyrke at naboene blir forstyrret.
Dersom man planlegger en festlig tilstelning i leiligheten som forventes å medføre mer støy enn vanlig, må de nærmeste naboer varsles.
Det skal uansett være ro i leiligheten etter kl. 23.00.

BRUK AV BALKONG
Risting av matter, tepper og sengetøy er ikke tillatt fra balkongen. Det er heller ikke lov å kaste avfall, som f.eks. sigarettstumper ned fra balkongen. Unngå at vann renner ned til naboen ved vanning av planter og ved vasking.
Ta spesielt hensyn til naboen ved bruk av balkongen om sommeren. Ved grilling er **kun elektrisk grill tillatt,** røyk og lukt må ikke sjenere naboen.
Ved all bruk av elektrisk utstyr på balkongen **ska**l jordet kontakt nyttes.
Se regelmessig til at renne og sluk er fri for løv og rusk.

ENDRINGER PÅ BORETTSLAGETS EIENDOM/FELLESANLEGG ELLER FELLESAREALE
Bygningsmessige forandringer i leiligheten (ta ned/ sette opp vegger og lignende) skal godkjennes av borettslagets styre **før** forandringsarbeidet igangsettes

Det er strengt forbudt å lage nytt hull/ røykavløp i murpipa. Det skyldes at piperørene i kvartalet ble renovert i 2016. Det ble da senket keramiske rør ned i pipene.
SE VEDLEGG 2.

Ved montering av pelletsovn eller varmepumpe, må dette være skriftlig godkjent av styret **FØR** montering foretas.

Fremføring av ekstra strømkurs fra sikringsskap til leilighet skal skje i det eksisterende skjulte anlegg.

All annen endring på borettslagets eiendom/fellesanlegg eller fellesareale krever skriftlig godkjenning fra styret.

BRANNVARSLING
Det er montert brannvarsling på alle fellesrom og i alle leiligheter, samt carporter.
Dersom oppussingsarbeid skal foretas skal det tas kontakt med styret.
Ved feilmelding eller forvarsel blir styreleder og nestleder varslet med tekstmelding.
Brannvarslingen er direkte oppkoblet til 110-sentralen.

Alle må lese branninstruksen og møte opp på anvist oppmøteplass ved utløst alarm.

(Det finnes to ulike branninstrukser, andelseier må selv påse at de har lest riktig instruks. Er andelseier i tvil, ta kontakt med styret)
SE VEDLEGG 3

SKADE PÅ BORETTSLAGETS EIENDOM/FELLESANLEGG ELLER FELLESAREALE
Andelseier er ansvarlig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

SANITÆRANLEGG
I klosettet må kun klosettpapir brukes. Bleier og lignende vil tette rørene.
Ildsfarlig væske må ikke tømmes i klosettet.

RENHOLD AV FELLESROM
Fra 01.06.09 er renhold av fellesrom leid ut til renholdsfirma.
Utgiftene er inkludert i borettslagets fellesutgifter.

TØRKING/ BANKING/LUFTING AV TØY
Det er bare tillatt å henge ut tøy til tørk, banking av tepper og lignende på vanlige hverdager.
Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper og lignende fra balkong eller vindu.

VEGGDYRKONTROLL
Andelseierne må melde fra til styret hvis det merkes veggdyr, kakkelakker og lignende i leiligheten, eller andre skader i huset.
Styret har anledning til uhindret å foreta inspeksjon i enkelte, eller alle leiligheter for å konstatere om det er veggdyr eller annet utøy. Hvis det er påvist veggdyr eller annet utøy i en leilighet, må andelseieren for egen regning gjøre det nødvendige for å få leiligheten rengjort, og ellers rette seg etter de pålegg som kommer fra styret eller helseråd.

BRUK AV FELLESOMRÅDET
Flaggstenger, markiser, skilter og lignende må ikke settes opp uten godkjenning av styret
Dører til loft og kjeller skal alltid være låst. La aldri barn være alene på loft eller i kjeller.
Bruk aldri bart lys i kjeller eller på loft. Slukk utelyset utenfor inngangene om dagen.

Ski, kjelker, sykler eller annet må ikke settes fra seg i trapperom eller i oppgangen.
Det er forbudt å kaste ut mat på bakken til foring av dyr eller fugler.
NØDUTGANGER
Nødutgangene i Olav Oksviksgate og i Kyrkjegata må ikke brukes til lagring av ting.

KABEL-TV BREDBÅND
Dekoder og bredbåndutstyr som ble utlevert til andelseierne 01.12.08 tilhører leiligheten og må ikke fjernes ved fraflytting.

BRANNSLUKKINGSAPPARAT
Brannslukkingsapparat tilhører leiligheten og må ikke fjernes ved fraflytting.
Røykvarsler må kontrolleres regelmessig, varsle vaktmester hvis denne ikke er i orden.

VASKEKJELLER/ VASKEMASKIN
For de som bruker vaskemaskin i kjelleren må instruksen for maskinen følges nøye.
Legg ikke igjen tomme vaskepulverpakker / skyllemiddelflasker / plastposer og lignende i vaskekjelleren. La ikke skitne klær ligge igjen i vaskekjelleren i flere dager.

SØPPEL OG ANNET AVFALL
Husholdningsavfall må pakkes godt inn før det legges i søppeldunken.
Pappesker må skjæres ned og brettes sammen før de legges i papirdunken.
Det er strengt forbudt å kaste brennende ting (for eksempel sigarettstumper) eller oljet avfall i dunkene. Det samme gjelder for glasskår og andre spisse gjenstander.

SYSTEMLÅS
Borettslaget har systemlås. Hvis en andelseier får problem med lås eller nøkler må styret kontaktes.
NB! DET ER IKKE TILLATT Å MONTERE EGEN SYLINDER.
Blir det oppdaget at en andelseier har byttet sylinder, blir andelseier fakturert for ny systemsylinder.

HUSDYR
Det er i utgangspunktet ikke tillatt å holde husdyr i borettslaget.
I tilfelle dyrehold ønskes, må dette skriftlig godkjennes av styret.

BRUKSOVERLATING
Bruksoverlating av leilighet må godkjennes av styret, og ingen kan flytte inn før godkjenning fra styret er gitt.
Den som eier leiligheten er til enhver tid ansvarlig overfor borettslagets styre om forhold i leiligheten.
Den respektive andelseier har det fulle ansvar overfor styret for alle skader og ulemper som følge av bruksoverlating.

TILLITSVALGTE
Det er en tillitsvalgt for hver blokk og denne velges av generalforsamlingen.
Tillitsvalgte er bindeleddet mellom andelseierne og styret.

HENVENDELSE TIL STYRET I BORETTSLAGET
Alle henvendelser til borettslagets styre som ønskes styrebehandlet, må skje skriftlig.
Styret har taushetsplikt i alle saker de behandler.

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

KVARTAL XXIV BRL

27.mai 2026, kl 18.00

MØTESTED: SUNNDAL PENSJONISTSENTER

TIL stede:

ANTALL BORETTSHAVERE MED STEMMERETT: 14

ANTALL FULLMAKTER: _____

FRA SUNNDAL BOLIGBYGGELAG MØTTE: Eva Janne Bjørnbakk

SAKLISTE:

GODKJENNING AV MØTEINNKALLING / DAGSORDEN

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

VEDTAK : Godkjent

MØTELEDEREN ERKLÆRER ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026 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 : Odd Steinar Øyan

VEDTAK : Godkjent

1B : VALG AV MØTESEKRETÆR

FORSLAG : Eva Janne Bjørnbakk

VEDTAK : Godkjent

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

FORSLAG : Reidun Sønnes, Gunnar Bråten

VEDTAK : Godkjent

SAK NR. 2 : ÅRSRAPPORT I FRA STYRET 2025

Styrets årsrapport leses opp.

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

,

VEDTAK : Godkjent

SAK NR. 3 : REGNSKAP/REVISJONSBERETNING

Revisors beretning leses opp.

3A : GODKJENNING AV REGNSKAP FOR 2025

FORSLAG : **Regnskap med noter for 2025 godkjennes.**
Revisors beretning for 2025 tas til etterretning.

VEDTAK : Godkjent

3B : DISPONERING AV ENDRING I DISPONIBLE MIDLER FOR 2025

FORSLAG : **Endring i disponible midler kr 609.718, -**
Overføres til fri egenkapital

VEDTAK : Godkjent

SAK NR. 4 : VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER

4A : VALG AV NYTT STYRE

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

Navn	Verv	Valgt for	På valg (X)
Trond Botnvik	leder	2 år i 2025	
Vegard Mo Leirvik	styremedlem	2 år i 2025	
Bente Kristin Sylte	styremedlem	2 år i 2024	X
Odd Steinar Øyan	styremedlem	2 år i 2025	
Heidi Anita Gravem	styremedlem	2 år i 2024	X

Innstilling / forslag til nye styremedlemmer:

Navn Innstilling/forslag	Verv	Valgt for	Vedtak
	Styreleder	1 år i 2026	
Bente Kristin Sylte	styremedlem	2 år i 2026	godkjent
Heidi Anita Gravem	styremedlem	2 år i 2026	godkjent

4 B VALG AV NYE VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlemmer for perioden 2025-2026 har vært følgende:

Navn	Verv	Valgt for	På valg (X)
Synnøve Nerdag	varamedlem	1 år i 2025	X
Kevin Simon Nikolay Sund	varamedlem	1 år i 2024	X

Innstilling/ forslag til nye varamedlemmer for ~~2025-2026~~: 2026 - 2027

Navn Innstilling/forslag	Verv	Valgt for	Vedtak
Simon Nikolay Sund	varamedlem	1 år i 2026	godkjent
Lisbeth Maria Martinussen	varamedlem	1 år i 2026	

4 C VALG AV TILLITSVALGT:

Kyrkjegt. 11: **Forslag:** Hågen Furu **Vedtak:** godkjent

Olav Oksviksgt. 2: **Forslag:** Heidi Anita Gravem **Vedtak:** — " —

Åkersgt. 5: **Forslag:** Bente Sylte **Vedtak:** — " —

Auragt. 20: **Forslag:** Ildri Solbakk **Vedtak:** — " —

4 D VALG AV VALGKOMITE FOR 2027-2028:

Valgkomite : Ildri Solbakk, Jan Otto Silseth

Vedtak: Godkjent

4 E VALG AV DELEGERTE TIL SUNNBO'S GENERALFORSAMLING

Det skal velges 8 delegerte til Sunnbo`s generalforsamling

FORSLAG: Styret + varamedlemmer

VEDTAK: Godkjent

SAK 5: EVENTUELL GODTGJØRELSE TIL STYRET 2025-2026:

FORSLAG : Det foreslås at det gis en godtgjørelse til styret for året som har gått siden siste generalforsamling på:

kr. 75.000 + møtegodt **til borettslagets** Leder

kr. 40.000 + — " — **til borettslagets** Nestleder

kr. 5.000 + — " — **til borettslagets** Sekretær

Møtegodtgjørelse kr. 1.000 pr styremøte.

VEDTAK: Honorar er ikke endret i 2024, samme som siste år.

Godkjent

SAK 6: **Orienteringssak: Hvordan markere 70-feiringen**

FORSLAG: Fest i kunt, Bestilt mat av Esben Ødegård og Lars Ivar Aaker,
- forslag til tidspunkt St. hans ? eller etter ferien - august/September
VEDTAK: Orientering tatt til etterretning og det jobbes
videre med jubileum.

Ordinær generalforsamling 2026 erklært avsluttet kl. 18 50

Sted: Sunndalsøra den 27.mai 2026

Odd Steinar Øyan
Møteleder

Reidun Sokned
Borettshaver

Møtesekretær

Borettshaver

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

Informasjon fra styret

KVARTAL XXIV BORETTSLAG

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Styret i perioden har bestått av:

Styreleder, Trond Botnvik, Auragata 20D
Styremedlem, Vegar Mo Leirvik, Olav Oksviks Gate 2
Styremedlem, Odd Steinar Øyan, Åkersgata 5 C
Styremedlem, Bente Kristin Sylte, Åkersgata 5 C
Styremedlem, Heidi Anita Gravem, Olav Oksviksgt. 2
Varamedlem, Synnøve Nerdal, Auragata 20 A
Varamedlem, Simon Nikolay Sund, Olav Oksviks Gate 2

Generelle opplysninger om KVARTAL XXIV 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:89219578 Gjensidige. Egenandel ved skade er kr 12.000,-. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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

EIENDOMMEN
Borettslaget består av til sammen 75 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 __7__ styremøter,
Hvor __71__ protokollerte saker har vært behandlet.

STYRET HAR ARBEIDET MED FØLGENDE SAKER:

- Sjekket brannvarslingsanlegget
- Sjekket og skiftet alle brannslukkerne i alle fellesrom
- Montert røykvarslere i sykkelboden ved gulpunkten
- Inngått kontrakt med Låsesenteret om årslig kontroll av ytterdørene
- Fjernet alle 5-kronesautomatene til vaskeautomatene til vaskemaskinene
- Montert avtrekksvifter i kjellegang og trapperom i Åkersgt. Dette for å bedre luftkvaliteten
- Skiftet 2 stk. sidevinduer på balkonger (rødpunkten 2.etg. og gulpunkten 4.etg) Videre ble det ødelagt takblikk på taket i åkersgata som ble fikset. Dette var skader forårsaket av stormen AMY
- Flikket og fikset på trappa/rullestolrampen utenfor inngangen til B.Watten.
- Trong og Odd Steinar har vært på kurs for instruert personell. Dette for å ha lovlig tilgang til el.rommene i kjelleren.
- Det har vært 8 stk. hendelser med brannvarslingsanlegget.
- Ellers har det vært utført vanlig vedlikehold

Økonomi

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.05.2026

RESULTATREGNSKAP KVARTAL XXIV BORETTSLAG

	Note	Regnskap Pr 31.12.25	Regnskap Pr 31.12.24	Budsjett Pr 31.12.25	Budsjett Pr 31.12.26
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		3 519 804	3 227 688	3 501 444	3 808 164
Innkrevde kapitalkostnader		1 501 272	1 648 632	1 501 272	1 435 200
Andre leieinntekter		21 600	20 400	21 600	21 600
Andre inntekter		2 706	2 222	0	0
SUM INNTEKTER		**5 045 382**	**4 898 942**	**5 024 316**	**5 264 964**
KOSTNADER					
Revisjonshonorar	2	31 158	21 244	22 306	23 566
Honorar til styret	3	173 000	171 000	171 000	175 000
Forretningsførerhonorar		290 262	276 438	290 260	298 968
Andre fremmede tjenester		164 525	161 395	159 300	170 000
Arbg.avg, sos kost	4	18 338	18 126	18 126	18 550
Avskrivninger/nedskriving		90 741	50 369	0	68 426
Vedlikehold	5	276 860	484 921	650 000	320 000
Kabel-Tv		628 496	576 762	599 616	676 512
Forsikring		366 905	327 581	366 908	375 261
Kommunale avgifter		465 217	665 213	641 208	650 414
Energi og strøm		45 550	38 644	50 000	48 256
Renhold fellesareal		180 755	173 836	175 000	183 852
Verktøy og driftsmateriale ol.		6 116	13 399	7 000	7 000
Kontorrekvisita og trykksaker		9 244	8 372	10 000	12 000
Internett, Telefon og porto		4 255	4 327	6 400	10 400
Drift maskiner		0	0	5 000	0
Andre driftskostnader	6	125 749	167 817	183 582	185 800
SUM KOSTNADER		**2 877 170**	**3 159 443**	**3 355 706**	**3 224 005**
DRIFTSRESULTAT		**2 168 212**	**1 739 499**	**1 668 610**	**2 040 959**
FINANSINNTEKTER OG KOSTN.					
Renteinntekter		68 869	37 742	0	0
Aksjeutbytte fra andre		35 068	32 479	0	0
Rentekostnader	10	1 151 396	1 188 751	1 170 544	1 060 115
RESULTAT AV FIN. INNT OG KOSTN		**1 047 459**	**1 118 530**	**1 170 544**	**1 060 115**
ORDINÆRT RESULTAT		**1 120 753**	**620 969**	**498 066**	**980 844**
ÅRSRESULTAT	1	**1 120 753**	**620 969**	**498 066**	**980 844**

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter	7	474 053	474 053
Bygninger	8	15 212 374	15 212 374
Andre driftsmidler	9	337 914	159 504
Sum anleggsmidler		**16 024 340**	**15 845 931**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	10 168
Andre leierestanser		0	-1 000
Til gode av forretningsfører		0	2 905
Andre fordringer		0	175
Bankinnskudd			
Innestående bank		4 154 095	3 579 297
Sum omløpsmidler		**4 154 095**	**3 591 545**
SUM EIENDELER		**20 178 435**	**19 437 476**

BALANSE

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		-399 774	-1 520 527
Sum opptjent egenkapital		**-399 774**	**-1 520 527**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	10	20 163 371	20 495 996
Borettsinnskudd	11	380 238	380 238
Sum langsiktig gjeld		**20 543 608**	**20 876 233**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 683	4 798
Andre forskuddsbetalte leier		0	1 000
Gjeld til forretningsfører		1 210	0
Leverandørgjeld		29 110	76 204
Påløpne renter		-1 401	-232
Sum kortsiktig gjeld		**34 602**	**81 770**
Sum gjeld		**20 578 210**	**20 958 003**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**20 178 435**	**19 437 476**
Pantestillelse	12	20 543 608	20 876 233

Sunndalsøra 31.05.26
SUNNDAL BOLIGBYGGELAG AL

Sted:_____, dato:_____

Trond Botnvik Styreleder	Bente Kristin Sylte Styremedlem	Vegar Mo Leirvik Styremedlem
Odd Steinar Øyan Styremedlem	Heidi Anita Gravem Styremedlem	

10 KVARTAL XXIV BORETTSLAG

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 nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving 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.

Art og virksomhet
Borettslaget er et boligselskap organisert etter borettslagsloven. Formålet er å gi andelseierne bruksrett til bolig, samt drifte og vedlikeholde eiendommen. Virksomheten ligger i Sunndal kommune

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.
Det er ikke nødvendig med vedlikeholdsavsetning.

Note 1 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler:	**3 509 775**	**3 150 595**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 120 753	620 969
Tilbakeført avskrivninger	90 741	50 369
Salg/kjøp av anleggsmidler	-178 409	50 369
Avdrag langsiktig lån	-332 625	-312 157
Kjøp/salg av anleggsmidler	-90 741	-50 369
B. Årets endring disponible midler	**609 718**	**359 180**
C. Disponible midler	**4 119 493**	**3 509 775**

Noter KVARTAL XXIV BORETTSLAG

Note 2 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 REVISJON	31 158	21 244
Sum	**31 158**	**21 244**

Honoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Godtgjørelse til styret

	2025	2024
5330 STYREHONORAR	173 000	171 000
Sum	**173 000**	**171 000**

Note 4 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	18 338	18 126
Sum	**18 338**	**18 126**

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

Note 5 - Vedlikehold

	2025	2024
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	131 330	106 692
6602 VEDLIKEHOLD VVS	8 289	967
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	35 676	48 291
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	37 726	154 381
6630 SKADER - UTBEDRING - (FORSIKRI	12 000	10 000
6640 PERIODISK VEDLIKEHOLD	51 838	164 589
Sum	**276 860**	**484 921**

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

KVARTAL XXIV BORETTSLAG

Note 6 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6320 RENOVASJON,VANN,AVLØP M.V.	19 073	22 292
6390 ANDRE DRIFTSKOSTNADER	70 377	104 142
7450 KONTINGENT BOLIGBYGGELAGET	19 800	19 800
7710 KOSTNADER VEDR. STYREARBEID	0	4 121
7720 GENERALFORSAMLING	3 011	3 069
7770 BANK- OG KORTGEBYR, BETALINGSG	7 788	9 328
7790 ANDRE KOSTNADER	5 700	5 066
Sum	**125 749**	**167 817**

Note 7 - Tomt

Tomten er kjøpt i 2006 for kr. 474 053,-

Note 8 - Bygninger

Anskaffet år:	**1958**
Kostpris 1958	4 423 997
Rehabilitering	10 788 376
Bokført verdi 31.12	**15 212 373**

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

Note 9 - Driftsmiddel

	Brannvarslingsan	Elbil ladeanlegg	SUM
Anskaffet år	2018	2025	
Kostpris pr 01.01	461 713	269151	461 713
+ Nyanskaffet i året			
- Salg/utrangering av anskaffelseskost			
Kostpris 31.12	461 713	269151	461 713
Samlede avskrivinger pr 01.01	344183	0	243 446
+ Avskrivinger i år	50 369	40373	50 368
- Avgang samlede avskrivinger på anskaffelseskost			
Samlede avskrivinger pr 31.12	394552	40373	293 814
Bokført verdi pr 31.12	109135	228778	209 873

Noter KVARTAL XXIV BORETTSLAG

Egenkapital

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

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	**Eika BoligKreditt AS**
Lånenummer:	**40357312878**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.30 %
Beregnet innfridd:	12.02.2026
Opprinnelig lånebeløp:	21 260 000
Lånesaldo 01.01:	20 495 996
Avdrag i perioden:	332 625
Lånesaldo 31.12:	**20 163 371**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 40357312878	54	292 672	15 804 288
	16	250 009	4 000 144
	2	179 471	358 942

Note 11 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETTSINNSKUDD	380 238	380 238
Sum	**380 238**	**380 238**

Note 12 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr. 20.163.371 sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12. en bokført verdi på kr 15.686.427,-.

KVARTAL XXIV BORETTSLAG

Resultat og balanse med noter for KVARTAL XXIV BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For KVARTAL XXIV BORETTSLAG

Styreleder	Trond Botnvik (sign.)	06.05.2026
Styremedlem	Vegar Mo Leirvik (sign.)	06.05.2026
Styremedlem	Bente Kristin Sylte (sign.)	04.05.2026
Styremedlem	Odd Steinar Øyan (sign.)	04.05.2026
Styremedlem	Heidi Anita Gravem (sign.)	06.05.2026

BILPARKERING

PARKERING PÅ BORETTSLAGETS FELLESOMRÅDE ER FORBUDT.

Borettslaget er pålagt å holde fellesområdet fri for parkerte biler.

Dette for å unngå at parkerte biler hindrer fremkommelighet for hhv ambulanse, brannbil, søppelbil og snøbrøyter.

Borttauing av feilparkerte biler vil bli utført for eierens regning og risiko.

Borettslaget er ikke ansvarlig for skader på biler som ikke overholder forbudet.

Det er andelseiers ansvar å melde fra om forbudet til event. besøk.

Kvartal XXIV Borettslag AL

VED TILKNYTNING AV ILDSTED I LEILIGHET

Piperørene i Kvartal XXIV ble renovert i 2004.
Det ble da senket et stålrør ned i pipene.
Rundt stålrøret er det fylt opp med isolerende masse av lekastein.

Det er FORBUDT for andelseiere selv å lage nytt hull/røykavløp i murpipa. Dette vil punktere den isolerende massen og denne vil komme inn i stua.
Hullet/Røykavløpet som finnes i dag SKAL benyttes.

Montering av nytt ildsted er fritatt meldeplikten dersom installasjonen kontrolleres av en kvalifisert kontrollør. Det anbefales å bruke murer/fagmann til installasjonen.
I følge Lov om brann og eksplosjonsvern med forskrifter skal melding om nytt installert ildsted, eller andre vesentlige endringer med fyringsanlegget sendes feiervesenet i kommunen.
Kopi skal også sendes til styret i Kvartal XXIV.

Ved salg av leilighet MÅ andelseier melde fra om dette forbudet til kjøper.

Sunndal kommune

Grunnkart

Eiendom: 51/246
Adresse: Kyrkjegata 11
Dato: 06.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

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.

enova

Energiattest



Adresse	
Kyrkjegata 11, 6600 SUNNDALSØRA	
Dato for energimerking **07.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-328483**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **181506288**
Gårdsnummer **51**	Bruksnummer **246**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



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 **1958**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **66,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
125,80 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
116,11 kWh/m²	**7 663 kWh**



Kyrkjegata 11, 6600 SUNNDALSØRA

Detaljering

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

Kyrkjegata 11, 6600 SUNNDALSØRA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 varmeelementer 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 14: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: 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 20: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 24: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

KYRKJEGATA 11

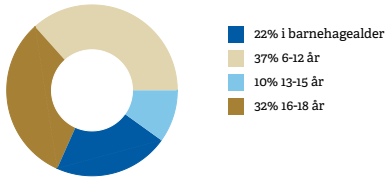
OFFENTLIG TRANSPORT

Holten	**4 min**
Linje 901, 902	0.3 km
Molde Lufthavn, Årø	**1 t 12 min**

SKOLER

Sande skole (1-7 kl.)	**17 min**
261 elever, 20 klasser	1.5 km
Tredal skole (1-7 kl.)	**5 min**
105 elever, 8 klasser	2.8 km
Sunndal ungdomsskole (8-10 kl.)	**18 min**
222 elever, 18 klasser	1.6 km
Sunndal vidaregåande skole	**17 min**
300 elever	1.5 km

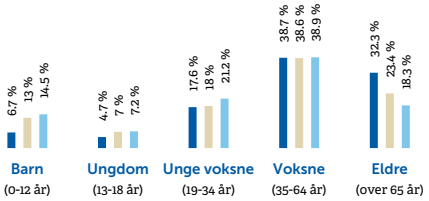
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**24%**	**33%**
Ikke gift	**50%**	**54%**
Separert	**15%**	**9%**
Enke/Enkemann	**11%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Auragata Øst	362	275
Kommune: Sunndal	6 932	3 779
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Skjøllend barnehage (1-5 år)	**8 min**
131 barn	0.7 km
Holssand barnehage (0-5 år)	**7 min**
77 barn	4.5 km

DAGLIGVARE

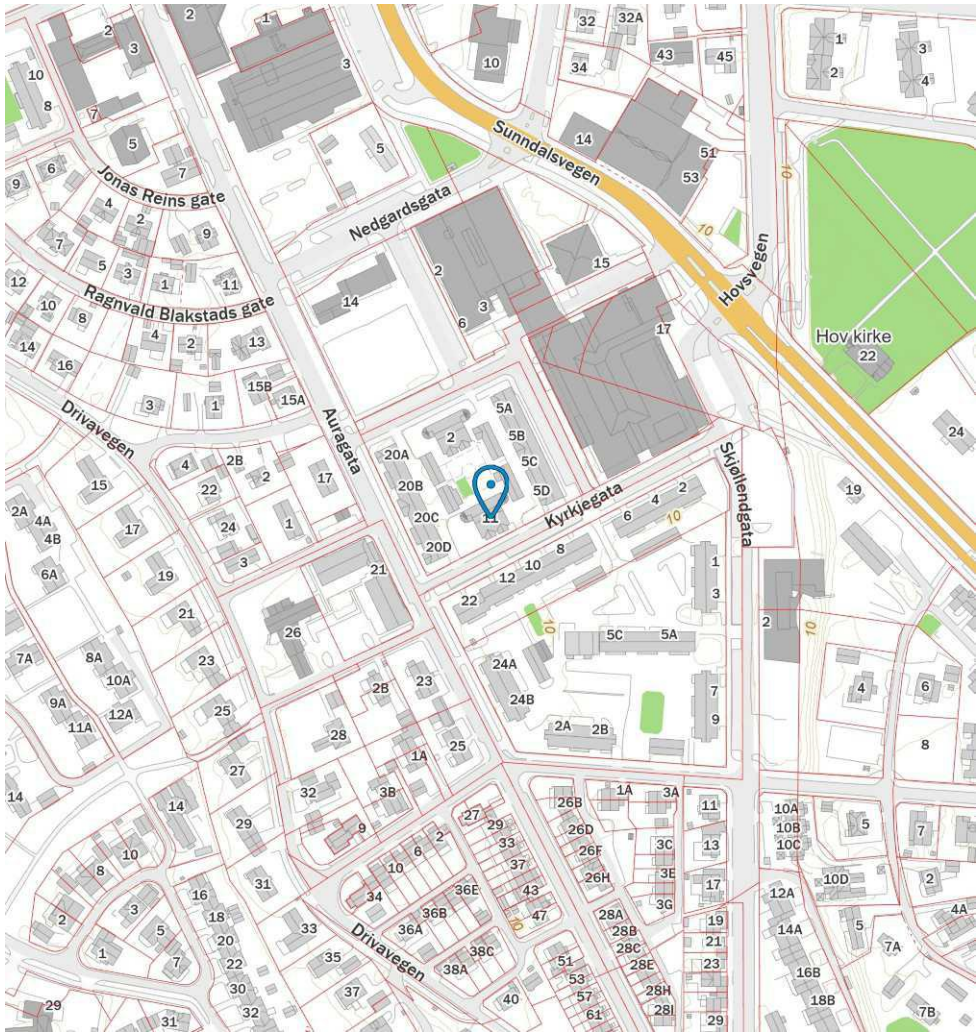
Rema 1000 Sunndalsøra	**2 min**
Coop Extra Sunndalsøra	**4 min**
Post i butikk	0.3 km

SPORT

Ringveien balløkke	**13 min**
Ballspill	0.9 km
Rotvoll balløkke	**12 min**
Ballspill	1 km
Fitnesspoint Sunndalsøra	**4 min**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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 landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 21260065 / Marius Mellemseter Nes, tlf. 951 15 745
Kyrkjegata 11, 6600 Sunndalsøra.
Andelsnr. 61 i Kvartal 24 Borettslag, org.nr. 948115999, SUNNDAL kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 7 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 21260065
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.08.2026

EiendomsMegler 1

Marius Mellemseter Nes
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

951 15 745
marius.mellemseter.nes@em1.no

EiendomsMegler 1 Sunndalsøra/ Surnadal
Nordmørsvegen 2, 6600 Sunndalsøra

eiendomsmegler1.no