

Velkommen til

Ringvegen 9, 6600 Sunndalsøra

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Ringvegen 9
6600 Sunndalsøra

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 090 000,-	**BRA/BRA-i**	86 / 64 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	2 091 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	301 089,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 392 179,-	**Byggeår**	1960
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 934,-	**Etasje**	3. etasje

Energimerke

Ombygd toppleilighet i stille og rolig område nær sentrum. Beliggende i 3. etasje med sørvendt og oppgradert veranda. Oppusset og svært stort soverom kan tilbakeføres til to soverom om ønskelig. Leiligheten er lys og lett med hovedsakelig normal standard. Godt med garderobeskap. Hvitevarer medfølger om ønskelig. Bygget har heis som går helt til kjeller hvor leiligheten disponerer to boder. Dessuten romslig hjørnebod på loft med uttak for strøm. El-bil ladere like ved.

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
Ringvegen 9, 6600 Sunndalsøra

Registerbetegnelse
Andelsnr. 35 i KVARTAL 19 BORETTSLAG, org.nr. 951039829, SUNNDAL kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 391 089,-
Prisantydning	kr	2 090 000,-
Andel fellesgjeld	kr	301 089,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 392 179,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 400 079,-

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 5 934,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Kommunale avgifter, bygningsforsikring, TV/internett, diverse vedlikehold/drift iht. regnskap. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende drift av borettslaget til enhver tid.

Felleskostnadene er fordelt på følgende poster:
Renter kr 495,-
Felleskostnader kr 1 409,-

TV/Internett kr 783,-
Kapitalkostnader kr 203,-
Avdrag kr 197,-
Heis kr 1 100,-
Kapitalkostnader kr 568,-
Renovasjon kr 419,-
Kapitalkostnader kr 131,-
Kapitalkostnader kr 396,-
Eiendomsskatt kr 233,-

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 13 774 072,37,- pr 09.04.2026.

Renter og avdrag
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 40357301000, Eika BoligKreditt AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 09.04.2026: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 115
Saldo per 09.04.2026: 1 400 550
Andel av saldo: 30 328
Første termin/første avdrag: 30.11.2015 (siste termin 31.10.2035)

Lånenummer: 146361092, Husbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 09.04.2026: 4.26% pa.
Antall terminer til innfrielse: 253.1
Saldo per 09.04.2026: 7 410 744
Andel av saldo: 160 477
Første termin/første avdrag: 01.10.2020 (siste termin 01.05.2047)

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.

Leverandør av forsikring: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår: Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

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.

Mer informasjon om sikringsordningen finner du her: http://www.nbbl.no/Boligbyggelag/Omborettslag/Borettslagenes[a]sikringsordning

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 boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside

Areal
BRA - i: 64 m²
BRA - e: 22 m² (boder)
BRA totalt: 86 m²
TBA: 14 m²
GUA: 91 m²
ALH: 5 m²

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
1 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

Etasje
3. etasje

Parkering
Felles asfalterte biloppstillingsplasser. El-bil ladere like ved blokken.

Borettslagets eiendom
Gnr. 50, Bnr. 148, SUNNDAL kommune.
Tomtestørrelse 10 074 m². Opparbeidet med plen og busker. Felles asfaltert gårdsplass.

Byggeår
1960 ifølge takstmann.

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

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

Standard
3. etasje:
Gang: Laminatgulv, tapet på vegg og malt panel i himling. Hovedinngang.

Stue: Laminatgulv. Malte panelplater, tapet og malt brystpanel på vegg. Malt panel i himling. Utgang til veranda. Vedovn.

Kjøkken: Laminatgulv, malt tapet på vegg og malt panel i himling. Flis på vegg over benkeplate. Malt profilert kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt vask og avrenningsbeslag. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen. Komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Soverom: Laminatgulv, malte panelplater på vegg og malt takpanel i himling. 3 dørs garderobeskap og 4 dørs garderobeskap med skuffer.

Bad: Flis på gulv, flis på vegg og panel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg. Panelovn på vegg. 100 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lyslist med spotter, 2 overskap, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og gulvstående toalett.

Beliggenhet
Leilighet med umiddelbar nærhet til alle servicefunksjoner, handels- og kulturtilbud i sentrum av Sunndalsøra. Lekeplass, tørkestativ, søppelhus og el-bil ladere like ved blokken.

Adkomst
Enkel adkomst fra offentlig vei.

Byggemåte
Leilighetshus med ni boenheter, felles trapperom og heis. Bygningen er fundamentert med støpt grunnmur og støpte gulv mot grunn. Bærekonstruksjon i betong med utvendige fasadeplater og etasjeskillere i betongdekke. Vinduer i tre med 2-lags glass og utvendig aluminiumsbekledning. Saltak tekket med formpressede stålplater med overflate av skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Leilighetene har utgang til veranda fra stue. Bodplass i kjeller og på loft. Dette iht. tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Følgende hvitevarer medfølger handel dersom ønskelig:
- Komfyr med induksjontopp
- Kjøleskap med fryser
- Oppvaskmaskin
- Mikrobølgeovn

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 er utstedt ferdigattest den 01.11.1960.

Oppvarming
Ved og elektrisk.

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
F, Oransje
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
Kun en bruksenhet.

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
Reguleringsplan: Det meste av eiendommen omfattes ikke av reguleringsplan.

Gjeldende kommundelplan: Kommunedelplan for Sunndalsøra planid. 20141210 vedtatt 02.09.2015 gjelder for området. Kommunedelplana inneholder generelle bestemmelser som gjelder alle områder og bestemmelser til de enkelte arealformål og hensynssoner som er vist på plana. I kommunedelplana er tomta vist som eksisterende boligområde. For tomta vil generelle bestemmelser nr. 0.1-0.5 og bestemmelser nr. 1.1.1. gjelde.

Ytterste del av tomta faller inn under ras- og skredfare H310_5000 med tilhørende bestemmelse.

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 423 216,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 692 863,-.

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 34 486,- 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.

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
Tidligst 2 måneder etter aksept av bud, ellers 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
Jan Atle Lesund

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
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Veggen mellom to opprinnelige soverom er fjernet, slik at leiligheten i dag er innredet med ett soverom mot opprinnelig to. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak.

Borettslagets økonomiske status 2024:
Årets endring disponible midler kr 93 887,-
Disponible midler kr 1 430 730,-
Årets resultat kr 311 606,-

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 kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke nettannonsering kr 13 000,- (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.

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 08.04.2026.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2:
- Innvendig - Overflater
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Innvendige dører
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Våtrom - 3. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling
- Våtrom - 3. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv
- Våtrom - 3. Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - 3. Etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon
- Kjøkken - 3. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Bygningstegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger godkjente tegninger for eiendommen datert 15.12.1958. Ved kontroll av dagens planløsning mot disse tegningene er det registrert avvik. Veggen mellom to opprinnelige soverom er fjernet, slik at leiligheten i dag er innredet med ett soverom mot opprinnelig to. Endringen anses som en intern ombygging av eksisterende hoveddel og berører ikke arealer som krever søknad om bruksendring. Da tiltaket ikke medfører vesentlig endring av leilighetens ytre rammer eller endret bruk av rommene, er dette ikke søknadspliktig til kommunen. Leiligheten vurderes på denne bakgrunn som lovlig slik den fremstår i dag.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg 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 det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Byttet innmat i sikringsskap. Firmanavn: Bratseth. Hvilket år ble jobben fullført? 2020.

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
- Selgers egenerklæring datert 24.03.2026
- Ferdigattest datert 01.11.1960
- Bygningstegninger
- Husordensregler
- Vedtekter
- Årsmelding
- Referat generalforsamling
- Årsregnskap
- Grunnkart
- Energimerking

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











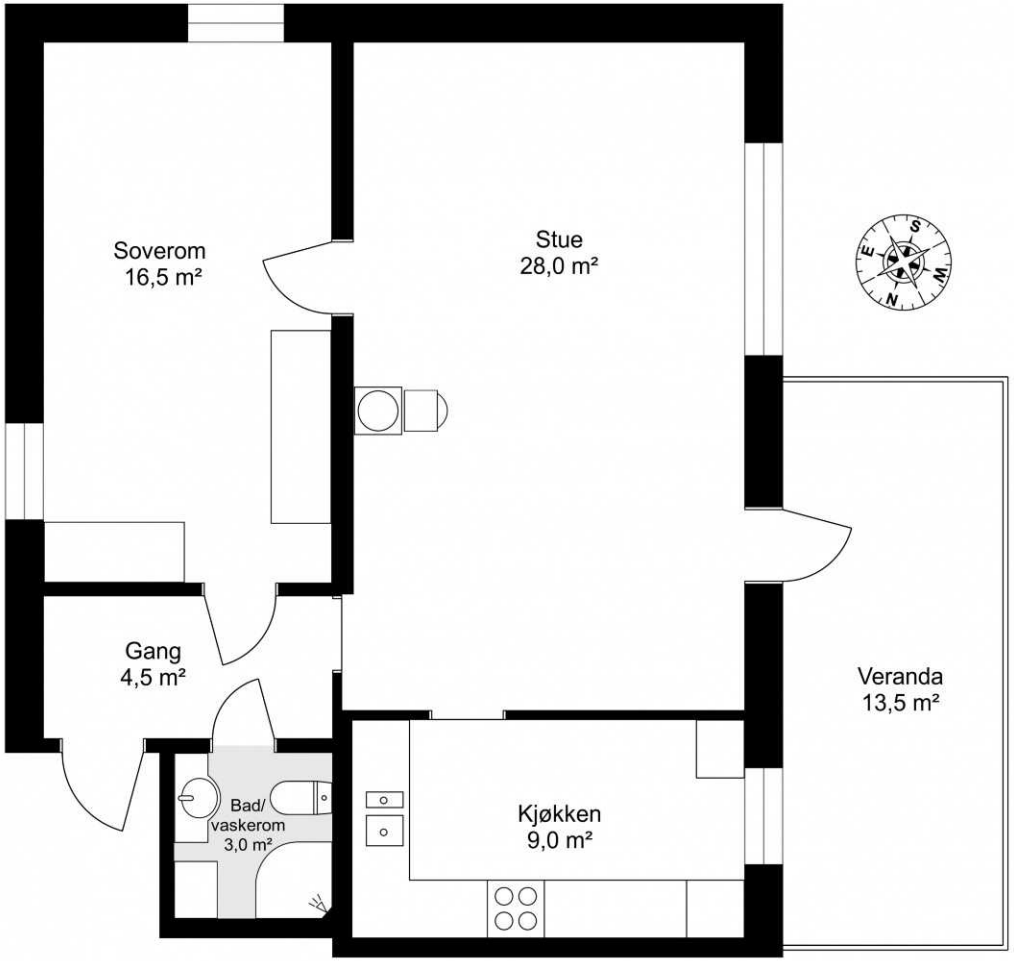






MIDT NORSK TAKST AS

6600 Sunndalsøra - Ringvegen 9 - H0301
3. 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
Ringvegen 9, 6600 SUNNDALSØRA
SUNNDAL kommune
gnr. 50, bnr. 148
Andelsnummer 35

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 07.04.2026 **Rapportdato:** 08.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20704-1689 **Eiendomsverdi ref nr:** XR1355

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, Tynset og Trondheim. Firmaet har 5 takstingeniører totalt med bred erfaring fra tilstandsrapporter, skadetaksering, landbruk og næringseiendommer.



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

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

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

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 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

Ringvegen 9, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 50 - Bnr 148
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Beskrivelse av eiendommen

Leilighetshus med ni boenheter, felles trapperom og heis.
Bygningen er fundamentert med støpt grunnmur og støpte gulv mot grunn. Bærekonstruksjon i betong med utvendige fasadeplater og etasjeskillere i betongdekke. Vinduer i tre med 2 -lags glass og utvendig aluminiumsbekledning. Saltak tekket med formpressede stålplater med overflate av skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Leilighetene har utgang til veranda fra stue.
Bodplass i kjeller og på loft.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning og 2-lags glass.
Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør med kikkhull.
Bygningen har verandadør i tre med aluminiumsbekledning utvendig og 2-lags glass.
Veranda opphengt på vegg og understøttet i front med søyler og dragere. Tett dekke av glassfiber med avrenning til renne i front. Tett rekkverk med levegg mot nabo. Høyde rekkverk er målt til 110 cm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, malt brystpanel og malte plater. Innvendige tak har malt panel og panel.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe fra byggeår og vedovn av ukjent alder.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Alder på badet er ukjent for selger.
Flis på gulv, flis på vegg og panel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg. Panelovn på vegg.
100 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lyslist med spotter, 2 overskap, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og gulvstående toalett.

KJØKKEN Gå til side

Laminatgulv, malt tapet på vegg og malt panel i himling. Flis på vegg over benkeplate.
Malt profilert kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt 1 ½ vask og avrenningsbeslag. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen. Komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekrane er plassert på vegg bak dusjkabinettet.
Avløpsrør av plast i leiligheten som er ført til felles avløpsstamme i støpejern.
Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og veggventil.
Høiax varmtvannstank som er på ca. 107 liter.
Produksjonsår: 2022
Plassering: I hjørneskap på kjøkken
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt
Sikringsskap er plassert i felles gang med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 40 AMP. Åpent og skjult anlegg.

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

Brann: Det er montert brannmelder i gang og stue. Brannslukker fra 2024 i gang.
Radon: Leiligheter som ligger fra og med tredje etasje over bakkenivå, trenger vanligvis ikke å måles.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

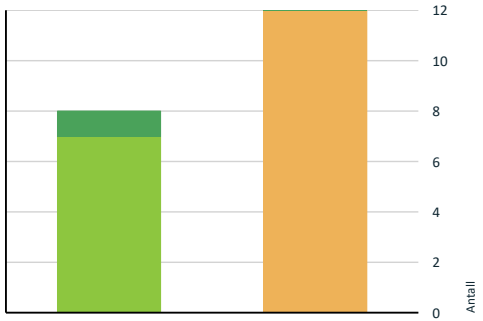
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det foreligger godkjente tegninger for eiendommen datert 15.12.1958.
- Ved kontroll av dagens planløsning mot disse tegningene er det registrert avvik. Veggen mellom to opprinnelige soverom er fjernet, slik at leiligheten i dag er innredet med ett soverom mot opprinnelig to.

- Endringen anses som en intern ombygging av eksisterende hoveddel og berører ikke arealer som krever søknad om bruksendring. Da tiltaket ikke medfører vesentlig endring av leilighetens ytre rammer eller endret bruk av rommene, er dette ikke søknadspliktig til kommunen. Leiligheten vurderes på denne bakgrunn som lovlig slik den fremstår i dag.

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, 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.
- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drensrør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.
- Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.

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

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Ringvegen 9, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 50 - Bnr 148
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1960

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest. Ferdigattest er gitt 01.11.1960

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

2022	Modernisering	Montert nytt gulv på kjøkken. Faglært arbeid av Polygon
2022	Modernisering	Montert ny varmtvannsbereder. Faglært arbeid av Sunndalsrør
2025	Modernisering	Renovert dekke og nytt rekkverk på veranda. Faglært arbeid av Byggservice i regi av borettslaget.
2025	Modernisering	Renovert sikringsskap. Faglært arbeid av Øra Elektro AS

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning og 2-lags glass.
- Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer. Ikke alle vinduer er kontrollert grunnet manglende tilkomst utvendig.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt


Vindu på kjøkken


Vindu på stue


Vindu på soverom


Vindu på soverom

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør med kikkhull.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Dør sett fra gang i leiligheten



Dør sett fra felles gang

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har verandadør i tre med aluminiumsbekledning utvendig og 2-lags glass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Dør sett fra veranda

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda opphengt på vegg og understøttet i front med søyler og dragere. Tett dekke av glassfiber med avrenning til renne i front. Tett rekkverk med levegg mot nabo. Høyde rekkverk er målt til 110 cm.
- Renovert veranda i 2025. Utført i regi av borettslaget

Ringvegen 9, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 50 - Bnr 148
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, malt brystpanel og malte plater. Innvendige tak har malt panel og panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Liten kantskade på laminatgulv stue.
- Flytende gulv av laminat på stue er ikke montert i henhold til leggeanvisninger fra produsenten med tanke på forskyvning av skjøter.
- Noe bevegelse i laminatgulv på soverom ved langsgående skjøt grunnet noe ujevnt undergulv i ett område.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Lokal utbedring av kantskade på laminatgulv bør utføres for å hindre ytterligere slitasje og skade, eller vurderes å byttes ut etter egne ønsker og behov.
- Bevegelse i laminatgulv på soverom bør utbedres ved å jevne ut undergulvet, for å forhindre ytterligere skade på gulvet og sikre stabilitet.
- Noe flikking og utbedring må påregnes ved flytting av inventar, da dette kan avdekke eller forverre eksisterende skader.



Liten kantskade på laminatgulv stue. Enkelte skjøter er ikke tilstrekkelig forskjøvet.



Noe bevegelse i laminatgulv på soverom ved langsgående skjøt grunnet noe ujevnt undergulv i ett område.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkontroll på 2 utvalgte gulvflater i den aktuelle etasjen Øvrige rom er ikke kontrollert. Det er ikke flyttet på tunge møbler/gjenstander.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 25 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 14 mm fra pipe mot senter av rommet. TG 2
- Plassering av laser ved kontroll av soverom. Det er målt 14 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Dette er ikke uvanlig for boliger av denne alderen, og skyldes normalt noe ujevn dimensjonering av materialer.
Tiltak for utbedring bør vurderes dersom skjevhetene gir praktiske problemer eller forverres over tid.
Konsekvensen av slike høydeforskjeller kan være redusert komfort, utfordringer med møblering og i noen tilfeller økt slitasje på overflater.



3. etasje
Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 25 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 14 mm fra pipe mot senter av rommet. TG 2



3. etasje
Plassering av laser ved kontroll av soverom. Det er målt 14 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og vedovn av ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Vedovn/peis har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større større behov for vedlikehold i tiden som kommer.
- Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Med hensyn til alder har pipa nådd over halvparten av forventet funksjonstid.
- Ansvar for vedlikehold og oppgradering av pipeløp ligger hos borettslag/sameie.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.
- På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Ved renovering av pipe må det påregnes remontering av ovn.



Vedovn på stue

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Ringvegen 9, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 50 - Bnr 148
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

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

- Dør til soverom fra stue tar i karm og har noe ujevn overflatebehandling

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Døren bør justeres for å sikre normal funksjon, og det bør vurderes om overflatebehandling er ønskelig for å oppnå et jevnere utseende.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og risiko for ytterligere skader på dør eller karm.



Dør på soverom med utgang til stue. Tar i karm



Dør til bad sett fra gang



Dør til soverom sett fra gang

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Alder på badet er ukjent for selger.
Flis på gulv, flis på vegg og panel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg. Panelovn på vegg.
100 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lyslist med spotter, 2 overskap, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og gulvstående toalett.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og panel i himling. Alle vegger består av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Hovedstoppekranen er felt inn i flisveggen bak dusjkabinettet, noe som medfører usikkerhet med tanke på tetthet mot eventuell membran, siden det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen av rommet.
- Fugemassen rundt rørgjennomføringen bak dusjkabinettet er slitt og har løsnet.
- Flere skruehull er synlig i fliser på vegg

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

- Rommet bør fortsatt benyttes med dusjkabinett slik at overflater ikke utsettes for direkte vannbelastning.
- Det bør utbedres ny fugemasse rundt rørgjennomføringen for å hindre fuktinntrengning.
- Skruehull i fliser bør tettes fagmessig for å redusere risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.
- Manglende dokumentasjon på utførelse rundt hovedstoppekranen medfører usikkerhet om tetthet, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader.



Oversikt



Hovedstoppekrane er felt inn i flis veggen bak dusjkabinettet.



Slitt fugemasse på rørgjennomføring som er løsnet bak dusjkabinettet



Flere skruehull er synlig i fliser på vegg

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er målt 30 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

- Liten skade i flis like under servantskapen.

Konsekvens/tiltak

• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

• Andre tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak da skaden vurderes som liten og ikke har praktisk betydning for funksjon eller fuktsikring. Skaden bør imidlertid følges opp over tid for å sikre at den ikke utvikler seg og fører til ytterligere skade eller fuktproblemer.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Ringvegen 9, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 50 - Bnr 148
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Sprekk i flis ved sluk



Oversikt



Liten skade i flis like under servantskapen.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

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

- Det er synlig rust i det eldre soilsluket, og levetiden vurderes som nær oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Det anbefales fortsatt bruk av tett dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på overflater.
- Det bør innhentes dokumentasjon på arbeid med skjult membran dersom dette er mulig, for å redusere usikkerhet rundt løsningens oppbygning og utførelse.
- Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for feil eller skader over tid, da det ikke kan bekreftes at arbeidet er utført fagmessig.



Sluk

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

100 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lyslist med spotter, 2 overskap, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og gulvstående toalett.



Oversikt



Oversikt



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte som er styrt via snorbryter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- 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

Ringvegen 9, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 50 - Bnr 148
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Mekanisk avtrekksvifte på vegg med snorbryter



Standard dørterskel uten tilluft

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Betong i omkringliggende vegger.
Fuktsøk er utført på flisoverflate med skjult membran uten å finne avvik. TG 0 settes siden det er tilstrekkelig info til å sette til tilstandsgrad på fuktsøk grunnet kjent alder på skjulte tettesjikt i våtrommet.
Membran har snart nådd forventet levetid og ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre skjulte tettesjikt.



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



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



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

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminatgulv, malt tapet på vegg og malt panel i himling. Flis på vegg over benkeplate.
Malt profilert kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt 1 ½ vask og avrenningsbeslag. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen. Komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Slitte hengsler på enkelte dører
- Skade på kantlist ved komfyr.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Slitte hengsler på enkelte dører og skade på kantlist ved komfyr bør utbedres for å sikre funksjon og forhindre videre slitasje eller skadeutvikling. Manglende utbedring kan føre til redusert brukervennlighet og økt behov for fremtidige reparasjoner.



Oversikt



Oversikt



Skade på kantlist ved komfyr.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Ringvegen 9, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 50 - Bnr 148
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekrane er plassert på vegg bak dusjkabinettet.

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

- Hovedstoppekranen er vanskelig tilgjengelig da den er plassert bak dusjkabinettet.

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

- Hovedstoppekranen bør gjøres lettere tilgjengelig for å sikre rask tilgang ved behov for stenging av vannet, slik at man unngår forsinket håndtering ved lekkasjer eller andre akutte situasjoner.
- Vedlikehold eller utskiftning av rør må påregnes ut fra alder, da eldre rør har økt risiko for lekkasjer og skader.



Hovedstoppekrane bak dusjkabinettet

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast i leiligheten som er ført til felles avløpsstamme i støpejern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Ansvar for vedlikehold og oppgradering ligger hos borettslag på avløpsrør utenfor leiligheten. 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.

- Det anbefales å vurdere utskiftning eller fornyelse av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningsmassen. Vedlikeholdsansvaret er delt mellom borettslag og hjemmelshaver, avhengig av rørenes plassering.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og veggventil.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Høiax varmtvannstank som er på ca. 107 liter.
Produksjonsår: 2022
Plassering: I hjørneskap på kjøkken
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Varmtvannstanken bør tilkobles med fast tilkobling i henhold til gjeldende forskrift for å redusere risikoen for varmegang og brann som kan oppstå ved bruk av stikkontakt på apparater med høy effekt. Dette gjelder tanker montert etter 2014 med effekt over 1500 watt.



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 40 AMP. Åpent og skjult anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2025 Skiftet sikringer i sikringsskap av Øra Elektro AS

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det selger har kjennskap til i sin eiertid av leiligheten er at alt arbeid er utført av fagpersonell.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

- Det ligger totalt 11 dokumenter på boligmappa.no fra perioden 2022-2025. 9 dokumenter gjelder elektro og 2 dokumenter gjelder rør på kjøkken.
- Samsvarserklæring fra 11.08.2022 gjelder bytte av stikkontakt ifb. skade utført av Bratseth AS
- Samsvarserklæring fra 07.02.2025 gjelder bytte av innmat i sikringsskap med nye jordfeilautomater utført av Øra Elektro AS
- Samsvarserklæring fra 08.09.2025 gjelder komfyrstikkontakt og ny stikk for oppvaskmaskin utført av Øra Elektro AS
- Samsvarserklæring fra 07.11.2025 gjelder bytte av varmeovn på bad utført av Bratseth AS
- Samsvarserklæring fra 20.11.2025 gjelder, henge opp lampe levert av kunde på eksisterende tilførsel, bytte bryter til dimmer utført av Bratseth AS.
- Det er fremvist samsvarserklæring for deler av installasjon. Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider. Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no når det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999.
- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:
Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag

Ringvegen 9, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 50 - Bnr 148
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

erklæringen om samsvar er datert.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja - Det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.
    - Ettersom det ikke foreligger dokumentasjon på alle 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

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som 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

Beskrivelse

Brann: Det er montert brannmelder i gang og stue. Brannslukker fra 2024 i gang.
Radon: Leiligheter som ligger fra og med tredje etasje over bakkenivå, trenger vanligvis ikke å måles.

Tilstandsrapport

Ringvegen 9, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 50 - Bnr 148
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

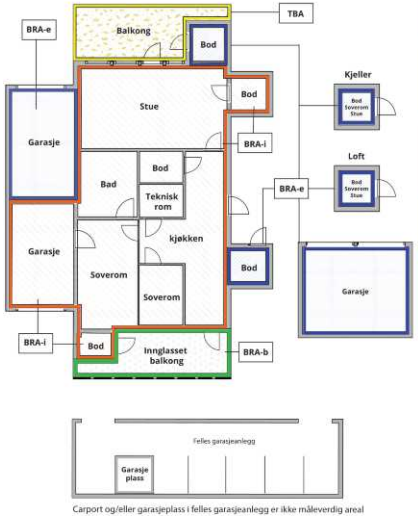
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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		11		11			11
3. Etasje	64			64	14		64
Loft		11		11		5	16
SUM	**64**	**22**			**14**	**5**	**91**
SUM BRA	**86**						

Romfordeling

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

Kommentar

- Arealene på loftsbod må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:
- Det foreligger godkjente tegninger for eiendommen datert 15.12.1958.
- Ved kontroll av dagens planløsning mot disse tegningene er det registrert avvik. Veggen mellom to opprinnelige soverom er fjernet, slik at leiligheten i dag er innredet med ett soverom mot opprinnelig to.

- Endringen anses som en intern ombygging av eksisterende hoveddel og berører ikke arealer som krever søknad om bruksendring. Da tiltaket ikke medfører vesentlig endring av leilighetens ytre rammer eller endret bruk av rommene, er dette ikke søknadspliktig til kommunen. Leiligheten vurderes på denne bakgrunn som lovlig slik den fremstår i dag.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

Ringvegen 9, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 50 - Bnr 148
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1563 SUNNDAL	50	148		0	10074.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ringvegen 9

Hjemmelshaver
Kvartal Xix Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/KVARTAL XIX BORETTSLAG	951039829	H0301		Lesund Jan Atle

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
35

Kommentar
Ikke fremlagt informasjon fra forretningsfører og punktet er ikke videre vurdert.

Årsregnskap

Regnskapsår	0		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar
Ikke fremlagt informasjon fra forretningsfører og punktet er ikke videre vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	24.03.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei
Fra Infoland	23.03.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	11	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	08.04.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	2	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	08.04.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	1	Ja
Forenklet energiattest	08.04.2026	Utarbeidet av takstingeniør. Korrigert u-verdi for vinduer og balkongdør i rapporten	Gjennomgått	5	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	Bekreftet av selger pr. telefon 08.04.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Ringvegen 9, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 50 - Bnr 148
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

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.

bankID SIGNERT 24.03.2026
Lesund, Jan Atle

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

Jan Atle Lesund

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2012
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ringvegen 9
6600 SUNNDALSØRA

1563-50/148/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Bratseth
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet innmat i sikringsskap.

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?

• **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.

Journal nr. .....

Ferdig-attest.

Med dette bevitnes at det for Sunndalsøra bygningsråd

anmeldte bygningsarbeide på gårdsnr. parsell av 50 br.nr. 1 Kvartal XIX, "Sunn-BO" parsell nr. ~~xxxxxx~~ av .....

Ringvegen nr. 7, 9 og 11
Prestvegen nr.8 og 10, nemlig:

Våningshus av Ytongstav i 3 med utbygg i ..... etasje og ildfast tekking

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført og i samsvar med de av Sunndalsøra bygningsråd vedtatte planer i møte den 9/12-58 og 12/2-59.

Gebyr kr. ..... er betalt .....

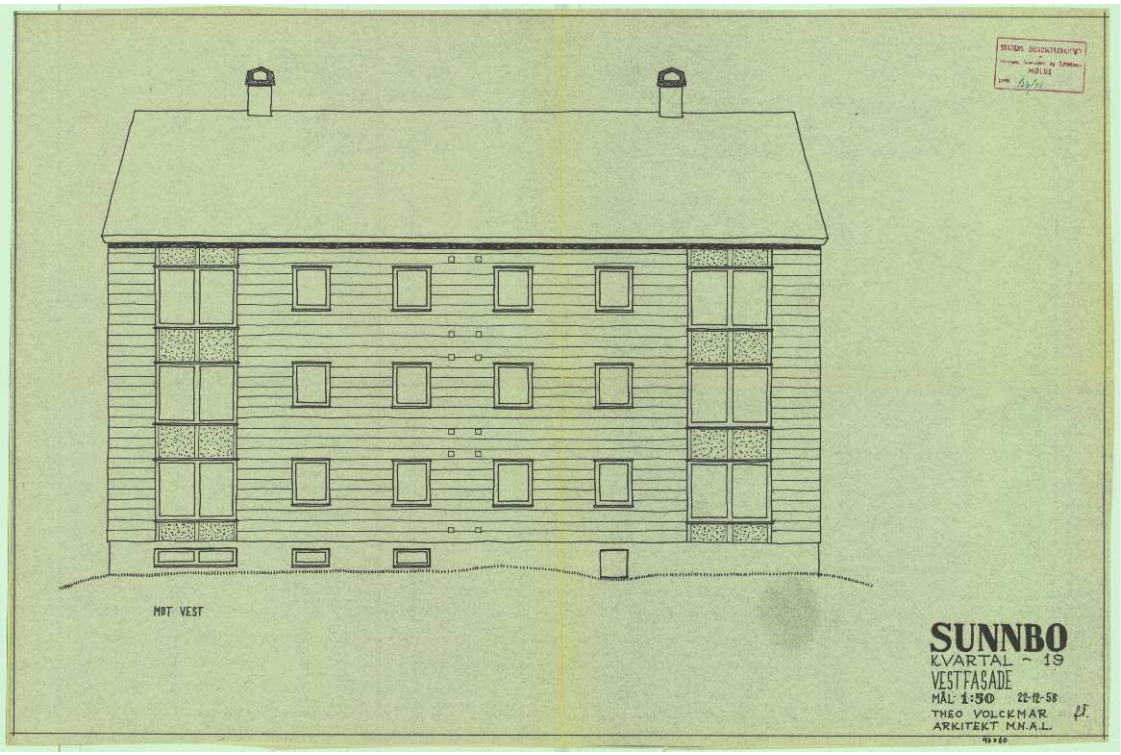
Sunndalsøra den 1/11 - 60

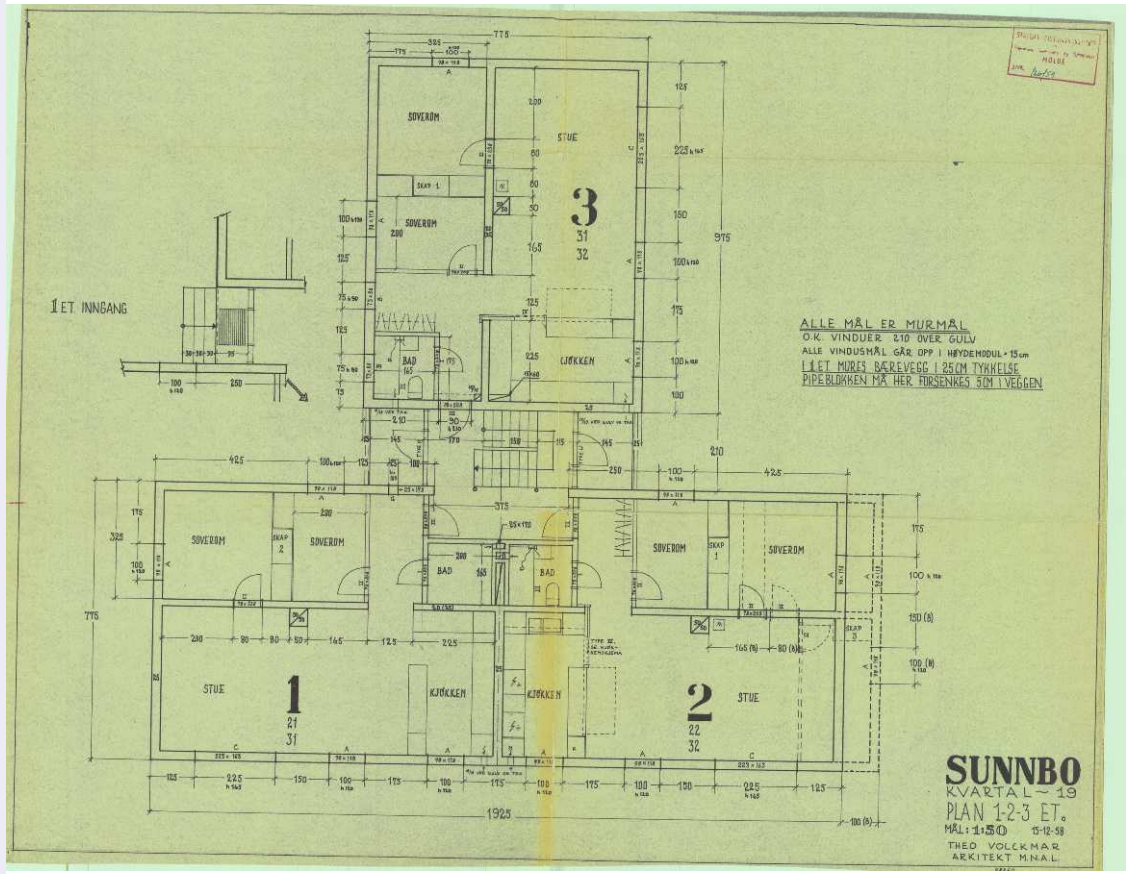
SUNNDALSØRA BYGNINGSRÅD

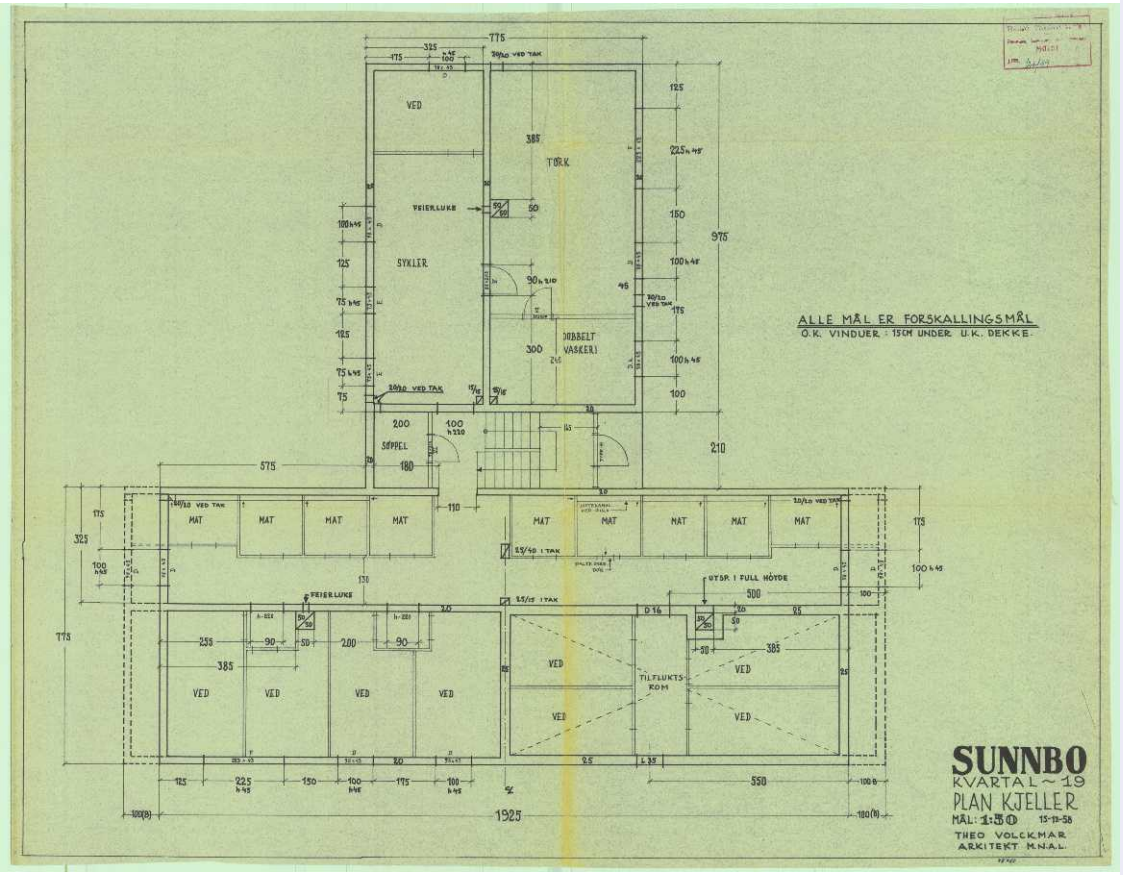
Martin Bakken

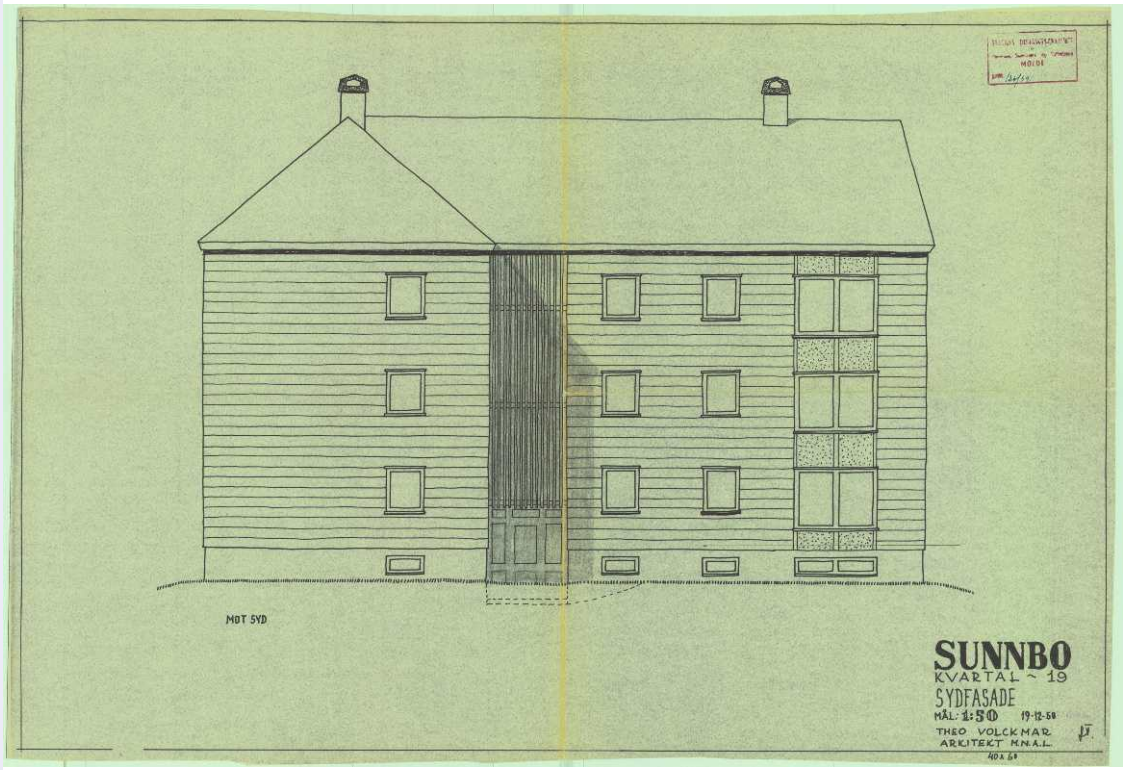
SUNNDALSØRA BYGNINGSRÅD
BYGNINGSKONTROLLEN

Nr. 2253.


MOT VEST
SUNNBO
KVARTAL ~ 19
VESTFASADE
MÅL: 1:50 22-12-58
THEO VOLCKMAR
ARKITEKT M.N.A.L.


1 ET. INNGANG
SOVEROM
STUE
3
31
32
BAD
KJØKKEN
ALLE MÅL ER MURMÅL
O.K. VINDUER 2.10 OVER GULV
ALLE VINDUSMÅL GÅR OPP I HØYDEMODUL = 15 cm
I 1 ET MURES BÆREVEGG I 25CM TYKKELSE
PIPEBLOKKEN MÅ HER FORSENKES 5CM I VEGGEN
SOVEROM
SKAP 2
SOVEROM
BAD
SOVEROM
SKAP 1
SOVEROM
STUE
1
21
31
KJØKKEN
KJØKKEN
2
22
32
STUE
1925
SUNNBO
KVARTAL ~ 19
PLAN 1-2-3 ET.
MÅL: 1:50 15-12-58
THEO VOLCKMAR
ARKITEKT M.N.A.L.


ALLE MÅL ER FORSKALLINGSMÅL
O.K. VINDUER = 15CM UNDER U.K. DEKKE.
VED
TØRK
FEIERLUKE
SYKLER
DOBBELT VASKERI
SUPPEL
MAT
TILFLUKTS ROM
SUNNBO
KVARTAL ~ 19
PLAN KJELLER
MÅL: 1:50 15-11-58
THEO VOLCKMAR
ARKITEKT M.N.A.L.


MØT SYD
SUNNBO
KVARTAL ~ 19
SYDFASADE
MÅL: 1:50 19-12-58
THEO VOLCKMAR
ARKITEKT M.N.A.L.

Kvartal XIX borettslag
Husordensregler

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

FELLESANLEGG - UTEOMRÅDE - LEKEPLASS - PARKERINGSPLASS

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører borettslaget - og dermed beboerne - unødvendige utgifter.

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter.

Parkering ved blokken er forbeholdt lagets beboere og deres besøkende.

KILDESORTERING - AVFALL

Oppbevar ikke restavfall på balkongen eller i oppgangen. Restavfallet skal pakkes inn før det kastes. Restavfall, papp og papir, plastemballasje og glass/metall kastes i anviste dunker. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek. Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler eller Franzefoss.

MATING AV FUGLER

Mating av fugler eller dyr kan trekke rotter og andre skadedyr til husene, og er derfor ikke tillatt.

RO OG ORDEN

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som f.eks. banking, boring, sliping m.m. kan kun foregå hverdager mellom kl 07.00 og 21.00 og lørdager fra 09.00 og frem til kl 17.00. Arbeid som medfører sjenerende støy er dermed ikke tillatt på søndager. Ellers ro i leilighet mellom kl. 23.00 og 07.00.

Lås alltid dørene til kjellere og loft.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger eller hvor det kan sjenere noen. Heng ikke ut klær på søn- og helligdager.

Sett ikke opp markiser, platter, le-vegger eller lignende før styret har samtykket. Parabolantenner skal ikke monteres fast i veggkledning eller balkonggulv. Ved montering av varmepumpe, så skal den monteres minimum 40 cm over gulv på veranda. Det er ikke anledning til å male vegger/tak på verandaene i avvikende farger.

BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER

Eieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp.

DET ER IKKE TILLATT Å BENYTTE KULLGRILL PÅ VERANDAEN

Ved bruk av elektrisk grill, må den være koblet til godkjent installasjon med jording. Ved bruk av gassgrill, må den vedlikeholdes for sikker bruk. Gassbeholder skal ikke oppbevares i kjellerboder. Gassbeholder skal være stengt når grillen ikke er i bruk.

FELLESOMRÅDER - KJELLER OG LOFT

Trappeoppgangene, kjellergangene og loftsgangene er rømningsveier og skal være fri for avfall og eiendeler, blant annet barnevogner og sykler. Disse kan oppbevares i sykkelbod/-rom. Lagring av eiendeler eller avfall er ikke tillatt i fellesarealer på loft og i kjeller. De objekter som av beboerne blir hensatt i fellesarealene kan bli kastet uten varsel.

DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Dersom en beboer ønsker å holde husdyr som hund, katt etc., ber styret om at andelseier meddeler styret om dette. Maks to-2 dyr pr. andel.

Det er en forutsetning at dyreholdet ikke er til sjenanse for naboer, spesielt dersom naboen lider av allergier eller at det finnes andre tungtveiende grunner til at dyrehold må unngås, derfor må andelseier sørge for:

- at dyrehold ikke medfører sjenanse for øvrige beboere med støy for eksempel hundeglam, kattemjauing etc.

- å holde hund eller katt i bånd i fellesganger, oppholdsrom, boder og lignende, som er felles for alle beboere.

- å holde hund i band på borettslagets eiendom.

- å sørge for at ekskrementer etc. fra dyrene blir plukket opp og kastet på nærmere anvist sted, eller et annet sted som ikke er til sjenanse for beboerne.

- å sørge for at dyrene og ekskrementer fra disse ikke kommer i sandkasser eller steder hvor små barn leker.

Hvis det kommer inn skriftlige berettiget klage over at et dyrehold sjenerer naboer, kan styret kreve dyret fjernet. Dette kan være at dyret er til ulempe gjennom lukt bråk o.l., eller at det gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel. I tvilsfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

DUGNAD

Minst en beboer fra hver boenhet (borettshaver, eventuelt leietaker i tilfelle utleie) bør delta i borettslagets dugnader såfremt åpenbare rimelighetshensyn ikke tilser noe annet.

MARKISER OG BLOMSTERKASSER O.L.

Anskaffes markiser, blomsterkasser o.l., er leilighetens innehaver ansvarlig for at det monteres slik at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboer.

For å unngå farlige situasjoner skal blomsterkasser alltid festes på innsiden av rekkverket på balkongene.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge husordensreglene.

Brudd på husordensreglene anses som mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra borettslaget, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen.

ELBIL LADING

Det er satt opp Elbil ladestasjon med 4 uttak mot Helsetunet. Det er et åpent anlegg der Sunndal energi står for driften av anlegget.

LÅSSYSTEM

Det er montert systemlås på dørene til leilighetene og det er ikke tillatt å skifte ut disse. K1 nøkkelen ligger på Sunnbo – dersom politi, ambulanse eller lege skal inn i leilighetene.

GARASJER

Det er ikke tillatt å være i besittelse av mer enn 1 garasje pr andel.

FRAMLEIE/BRUKSOVERLATING

Det finnes egne søknadsskjema for dette slik at både styret i borettslaget og forretningsfører har oppdaterte lister over beboere.

Vedtatt på generalforsamlingen, dato: 4. juni 2024

Vedtekter

for Kvartal XIX Borettslag org nr 951 039 829

tilknyttet
Sunndal Boligbyggelag

vedtatt på ordinær generalforsamling den 4. mai 1982, sist endret den 27. april 2006 Sist endret 25.04.2018

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Kvartal XIX Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

(4) I tillegg har Hydro Aluminium rett til å eie inntil 1 av andelene.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) 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 frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som

vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til 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 5 andre medlemmer med 5 varamedlemmer. Hver blokk skal være representert med 1 person i styret.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

Informasjon fra styret

KVARTAL XIX BORETTSLAG

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Styret i perioden har bestått av:

Styreleder, Vidar Rudi, Litldalsvn. 64
Styremedlem, Ingrid Aal Johansen, Prestvegen 10
Styremedlem, Willy Nikolaisen, Ringvegen 11
Styremedlem, Gunn Thorbjørnsen, Prestvn. 8
Styremedlem, Kjærsti Veronika H. Olsen, Ringvegen 7
Styremedlem, Wenche Wirum, Ringvegen 9
Varamedlem, Erna Oddveig Vermøy, RINGVN. 7
Varamedlem, Ingunn Remen, Ringvegen 11
Varamedlem, Kari Reitan, Prestvn. 8
Varamedlem, Rigmor Dale, Prestvn. 10
Varamedlem, Borghild Mary Anderssen, Ringvn. 9

Generelle opplysninger om KVARTAL XIX 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:89219335 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 45 andelsleiligheter og ligger i Sunndal kommune kommune.

EIENDELER OG GJELD - OMSETNING OG TAKSTER
Andelseierne får tilsendt oppgave med oppstilling over den enkeltes andel av borettslagets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler.

Omsetning av leiligheter skjer til markedspris.

Styrets arbeid

MØTEVIRKSOMHET
Siden forrige ordinære generalforsamling, har det vært avholdt 5 styremøter,
Hvor 39 protokollerte saker har vært behandlet.

STYRET HAR ARBEIDET MED FØLGENDE HOVEDSAKER:

Arrangert dugnad på vårparten

Maling av garasjer/skifte ut råteskader

Maling/rydding av redskapsbod

Maling av vindu/inngangsparti på bakre inngang

Budsjettarbeid for 2025

Innhenting av tilbud på balkongprosjekt

Lekkasjer heissjakt - få tak i firma til å å ordne dette

Problemer med heis/ødelagte nøkler i forbindelse med f.eks flytting av større ting

Oppdatering av nettet på heisalarmen

Behandle årsregnskap for 2024

Ordne opp i en del mindre hendelser i borettslaget

Økonomi

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.04.2025

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Kvartal XIX Borettslag

Org.nr 951 039 829
onsdag 14/5 kl.19.00

MØTESTED: Keila Sunndal kulturhus

TIL stede:

ANTALL BORETTSHAVERE MED STEMMERETT: 17 (18 inkl fullmakt)

ANTALL FULLMAKTER: 1

FRA SUNNDAL BOLIGBYGGELAG MØTTE: Ingen

SAKLISTE:

GODKJENNING AV MØTEINNKALLING / DAGSORDEN

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

VEDTAK : Godkjent innkalling

MØTELEDEREN ERKLÆRER ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 **FOR ÅPNET.**

SAK NR. 1 : KONSTITUERING

1A : VALG AV MØTELEDER
Ifølge vedtektene paragraf 7-9 skal borettslagets leder lede generalforsamlingen. I hans/hennes fravær velges som møteleder:

FORSLAG : Styreleder Vidar Rudi

VEDTAK : Godkjent som foreslått

1B : VALG AV MØTESEKRETÆR

FORSLAG : Ingrid Aal Johansen

VEDTAK : Godkjent som foreslått

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

Å UNDERSKRIVE PROTOKOLLEN.

FORSLAG : Peggy Ohnrik
Evelyn Gjesvik

VEDTAK : Godkjent som foreslått

SAK NR. 2 : STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets årsrapport for 2024 leses opp.

FORSLAG : Styrets årsrapport tas til etterretning.

VEDTAK : Godkjent som foreslått

SAK NR. 3 : REGNSKAP/REVISJONSBERETNING

Revisors beretning leses opp.

3A : GODKJENNING AV REGNSKAP FOR 2024

FORSLAG : Regnskap med noter for 2024 godkjennes. inkl. regnskap for garasje
Revisors beretning for 2024 tas til etterretning.

VEDTAK : Godkjent som foreslått

3B : DISPONERING AV ENDRING I DISPONIBLE MIDLER FOR

FORSLAG : Endring i disponible midler kr 93.887, -.
Overføres til fri egenkapital.

VEDTAK : Godkjent som foreslått

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)
Vidar Rudi	**leder**	**2 år i 2023**	**X På valg**
Ingrid Aal Johansen	**styremedlem**	**2 år i 2023**	**X Tar ikke gjenvalg**
Gunn Thorbjørnsen	**styremedlem**	**2 år i 2023**	**X Tar ikke gjenvalg**
Wenche Wirum	styremedlem	2 år i 2024	Ikke på valg
Kjærsti V.H . Olsen	styremedlem	2 år i 2024	Ikke på valg
Willy Nikolaisen	**styremedlem**	**2 år i 2023**	**X På valg**

Innstilling / forslag til nye styremedlemmer: Valgkomiteens innstilling

Navn Innstilling/forslag	Verv	Valgt for	Vedtak
Vidar Rudi	**styreleder**	**2 år i 2025**	Valgt
Halvor Kittelsen	**styremedlem**	**2 år i 2025**	Valgt
Sonja Heggem	**styremedlem**	**2 år i 2025**	Valgt
Willy Nikolaisen	**styremedlem**	**2 år i 2025**	Valgt
Kjærsti V.H . Olsen	styremedlem	2 år i 2024	
Wenche Wirum	styremedlem	2 år i 2024	

4 B VALG AV NYE VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlemmer for perioden 2024-2025 har vært følgende:

Navn	Verv	Valgt for	På valg (X)
Borghild Mary Anderssen	varamedlem	1 år i 2024	X
Rigmor Dale	varamedlem	1 år i 2024	X
Kari Reitan	varamedlem	1 år i 2024	X
Erna Oddveig Vermøy	varamedlem	1 år i 2024	X
Ingunn Remen	varamedlem	1 år i 2024	X

Innstilling/ forslag til nye varamedlemmer for 2025-2026:

Navn Innstilling/forslag	Verv	Valgt for	Vedtak
Arvid Bergan-Skar	varamedlem	1 år i 2025	Valgt
Rigmor Dale	varamedlem	1 år i 2025	Valgt
Kari Reitan	varamedlem	1 år i 2025	Valgt
Erna Oddveig Vermøy	varamedlem	1 år i 2025	Valgt
Ingunn Remen	varamedlem	1 år i 2025	Valgt

4 C VALG AV VALGKOMITE 2025-2026:

Navn Innstilling/forslag	Verv	Valgt for	Vedtak
Anne Lise Andersen	Valgkomite	1 år i 2025	Valgt
Marit Berset Nes	Valgkomite	1 år i 2025	Valgt
Evelyn Gjøvik	vara til valgkomite	1 år i 2025	Valgt

4 D VALG AV DELEGERTE TIL SUNNBO`S GENERALFORSAMLING

Det skal velges 5 delegerte til Sunnbo`s generalforsamling

FORSLAG: Styret

VEDTAK: Godkjent som foreslått

SAK 5: EVENTUELL GODTGJØRELSE TIL STYRET:

Eget vedlegg/valgkomiteens innstilling

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

kr. 70 000 **til borettslagets leder**

kr. 30 000 **til borettslagets nestleder/sekretær**

kr. 1 000 **Honorar pr styremøte**

VEDTAK: Godkjent som foreslått

Ordinær generalforsamling 2025 **erklært avsluttet kl.** 19:30

Sted: Sunndalsøra 14. mai 2025

Vidar Rudi
Møteleder

Ingrid Aal Johansen
Møtesekretær

Reggy Olsvik
Borettshaver

Evelyn Gjøvik
Borettshaver

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

RESULTATREGNSKAP KVARTAL XIX BORETTSLAG

	Note	Regnskap Pr 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23	Budsjett Pr 31.12.24	Budsjett Pr 31.12.25
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 111 835	1 810 560	1 953 204	2 030 033
Innkrevde kapitalkostnader		738 791	621 576	737 460	744 454
SUM INNTEKTER		2 850 626	2 432 136	2 690 664	2 774 487
KOSTNADER					
Revisjonshonorar	2	14 323	12 618	13 250	15 039
Honorar til styret	3	129 000	50 000	100 000	129 000
Forretningsførerhonorar		155 352	147 954	155 354	163 120
Andre fremmede tjenester		0	4 688	0	0
Lønnskostnader	4	40 295	13 219	25 000	31 500
Arbg.avg, sos kost	4	17 945	6 701	13 125	16 999
Avskrivninger/nedskriving		74 725	74 725	0	0
Vedlikehold	5	357 935	537 668	250 000	150 000
Kabel-Tv		336 330	297 810	312 660	352 620
Forsikring		111 464	96 254	111 946	129 818
Kommunale avgifter		441 610	425 733	444 842	445 231
Energi og strøm		58 343	73 313	75 000	75 000
Renhold fellesareal		212 594	200 325	200 000	200 000
Verktøy og driftsmateriale ol.		503	14 789	0	0
Kontorrekvisita og trykksaker		6 531	4 109	10 000	9 828
Internett, Telefon og porto		401	431	500	500
Drift maskiner		17 391	2 350	7 500	18 210
Andre driftskostnader	6	139 317	252 983	198 875	205 062
SUM KOSTNADER		2 114 060	2 215 668	1 918 052	1 941 927
DRIFTSRESULTAT		736 566	216 468	772 612	832 560
FINANSINNTEKTER OG KOSTN.					
Renteinntekter		8 967	4 161	0	0
Aksjeutbytte fra andre		9 931	9 053	0	0
Rentekostnader	10	443 858	330 073	446 134	440 210
RESULTAT AV FIN. INNT OG KOSTN		424 960	316 859	446 134	440 210
ORDINÆRT RESULTAT		311 606	-100 390	326 478	392 350
ÅRSRESULTAT	1	311 606	-100 390	326 478	392 350

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter	7	1 196 092	1 196 092
Bygninger	8	11 684 705	11 684 705
Andre driftsmidler	9	1 199 266	1 273 991
Sum anleggsmidler		14 080 063	14 154 788
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	4 332
Til gode av forretningsfører		0	13 983
Andre fordringer		70	70
Bankinnskudd			
Innestående bank		1 507 154	1 437 364
Sum omløpsmidler		1 507 224	1 455 749
SUM EIENDELER		15 587 287	15 610 536

BALANSE

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		5 760 009	5 448 403
Sum opptjent egenkapital		5 760 009	5 448 403
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	10	7 683 333	7 876 342
Pant-og gjeldsbrev lån	10	1 520 760	1 620 195
Borettsinnskudd	11	346 690	346 690
Garasje innskudd	12	200 000	200 000
Sum langsiktig gjeld		9 750 783	10 043 227
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		814	13 757
Leverandørgjeld		36 355	70 703
Skyldig off. myndigheter		4 705	7 277
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 366	1 468
Påløpne renter		30 254	25 701
Sum kortsiktig gjeld		76 494	118 906
Sum gjeld		9 827 277	10 162 133
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 587 287	15 610 536
Pantestillelse	13	9 750 783	10 043 227

Sunndalsøra 30.04.25
SUNNDAL BOLIGBYGGELAG AL

Sted:_____, dato:_____

Vidar Rudi Styreleder	Wenche Wirum Styremedlem	Ingrid Aal Johansen Styremedlem
Kjærsti Veronika H. Olsen Styremedlem	Willy Nikolaisen Styremedlem	Gunn Thorbjørnsen Styremedlem

8 KVARTAL XIX 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.

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

Note 1 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler:	1 336 843	1 701 722
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	311 606	-100 390
Tilbakeført avskrivninger	74 725	74 725
Salg/kjøp av anleggsmidler	55 405	55 405
Avdrag langsiktig lån	-292 444	-339 214
Kjøp/salg av anleggsmidler	-55 405	-55 405
B. Årets endring disponible midler	93 887	-364 879
C. Disponible midler	1 430 730	1 336 843

Noter KVARTAL XIX BORETTSLAG

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	14 323	12 618
Sum	14 323	12 618

Honoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Godtgjørelse til styret

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	129 000	50 000
Sum	129 000	50 000

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 Lønn til ansatte	35 760	11 750
5092 Feriepenger beregnet	4 367	1 469
5280 Annen Fordel i arbeidslivet	168	0
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	17 482	6 546
5405 ARBEIDSGIVERAVGIFT FERIEPENGER	463	156
Sum	58 240	19 920

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

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	38 386	20 162
6602 VEDLIKEHOLD VVS	0	29 362
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	3 671	12 500
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	31 959	32 745
6630 SKADER - UTBEDRING - (FORSIKRI	-16 194	20 000
6640 PERIODISK VEDLIKEHOLD	300 113	422 898
Sum	357 935	537 668

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

KVARTAL XIX BORETTSLAG

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6390 ANDRE DRIFTSKOSTNADER	113 318	231 885
6430 LEIE AV KONTORMASKINER	1 120	0
7100 BILGODTGJØRELSE, PASSASJERTILLEGG	420	0
7450 KONTINGENT BOLIGBYGGELAGET	12 375	12 375
7710 KOSTNADER VEDR. STYREARBEID	1 300	0
7720 GENERALFORSAMLING	840	0
7770 BANK- OG KORTGEBYR, BETALINGSG	7 667	7 348
7790 ANDRE KOSTNADER	2 278	1 375
Sum	139 317	252 983

Note 7 - Tomt

Tomten er kjøpt i 2006 for kr. 1 196 092,-

Note 8 - Bygninger

Anskaffet år:	1960
Kostpris 1960	2 205 188
Rehabilitering	9 479 517
Bokført verdi 31.12	11 684 705

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

Note 9 - Driftsmiddel

	Tekniske inst.	Robotklipper	Totalt
Anskaffet år:	2016	2022	
Kostpris 01.01	1 662 160	57 960	1 720 120
+ Nyanskaffet i året			
- Salg/utrangering av anskaffelseskost			
Kostpris 31.12	1 662 160	57 960	1 720 120
Samlede avskrivninger pr 01.01	415539	30590	446129
+ Avskrivninger i år	55 405	19 320	74 725
- Avgang samlede avskrivninger på anskaffelseskost			
Samlede avskrivninger pr 31.12	470944	49910	475854
Bokført verdi pr. 31.12	1191216	8050	1199266

Noter KVARTAL XIX BORETTSLAG

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken	Eika BoligKreditt AS
Formål:	Heis	heis
Lånenummer:	146361092	40357301000
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2015
Rentesats:	4.659 %	5.75 %
Betingelser:	Flytende	
Beregnet innfridd:	01.06.2047	30.10.2035
Opprinnelig lånebeløp:	9 561 000	20 900 000
Lånesaldo 01.01:	7 876 342	1 620 195
Avdrag i perioden:	193 009	99 435
Lånesaldo 31.12:	7 683 333	1 520 760
Saldo 5 år frem i tid:	6 588 410	934 508

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 146361092	12	182 734	2 192 808
	33	166 380	5 490 540
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 40357301000	12	36 168	434 016
	33	32 931	1 086 723

Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 BORETTSINNSKUDD	346 690	346 690
Sum	346 690	346 690

Note 12 - Innskudd

	2024	2023
2253 INNSKUDD GARASJER/CARPORT	200 000	200 000
Sum	200 000	200 000

Note 13 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr.9.204.093,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12. en bokført verdi på kr. 14.080.063,-

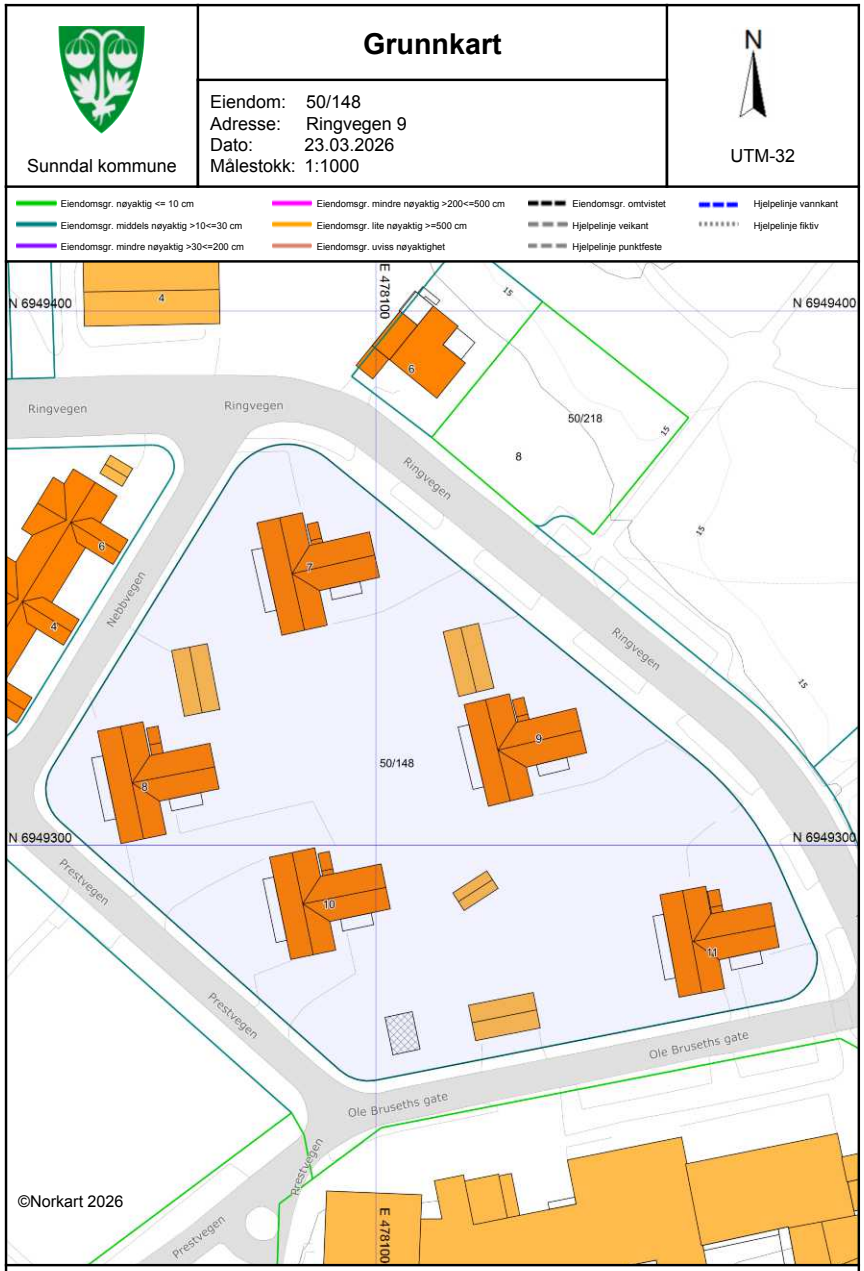
KVARTAL XIX BORETTSLAG

Resultat og balanse med noter for KVARTAL XIX BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For KVARTAL XIX BORETTSLAG

Styreleder	Vidar Rudi (sign.)	17.04.2025
Styremedlem	Kjærsti Veronika H. Olsen (sign.)	14.04.2025
Styremedlem	Willy Nikolaisen (sign.)	12.04.2025
Styremedlem	Wenche Wirum (sign.)	16.04.2025
Styremedlem	Gunn Thorbjørnsen (sign.)	14.04.2025
Styremedlem	Ingrid Aal Johansen (sign.)	16.04.2025

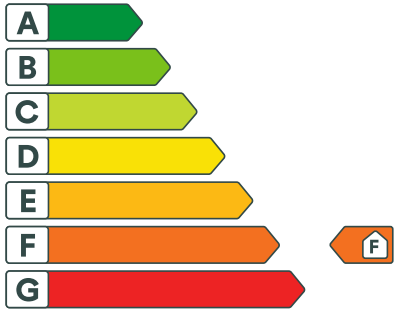


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

enova

Energiattest

Adresse	**Ringvegen 9, 6600 SUNNDALSØRA**
Dato for energimerking	**08.04.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-278414**
Bygningskategori	**Boligblokker**
Bygningsnummer	**181509546**
Gårdsnummer	**50**
Bruksnummer	**148**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**H0301**



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 **1960**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **64,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **64,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **292,93 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **255,14 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 329 kWh**

A↑G F

Ringvegen 9, 6600 SUNNDALSØRA

Detaljering

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



Ringvegen 9, 6600 SUNNDALSØRA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: 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.

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

RINGVEGEN 9

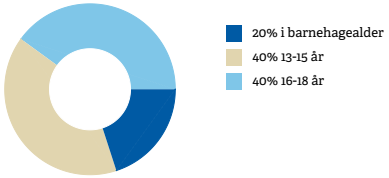
OFFENTLIG TRANSPORT

Holten	**5 min**
Linje 901, 902	0.4 km
Molde Lufthavn, Årø	**1 t 15 min**

SKOLER

Sande skole (1-7 kl.)	**17 min**
256 elever, 20 klasser	1.2 km
Sunndal ungdomsskole (8-10 kl.)	**22 min**
238 elever, 20 klasser	1.7 km
Sunndal vidaregåande skole	**17 min**
300 elever	1.2 km

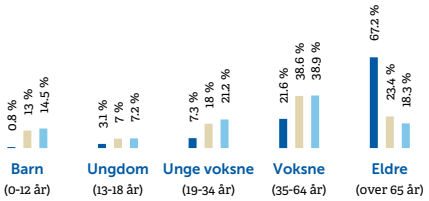
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**26%**	**33%**
Ikke gift	**27%**	**54%**
Separert	**17%**	**9%**
Enke/Enkemann	**30%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Helsetunet	260	183
Kommune: Sunndal	6 932	3 779
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Holten barnehage (1-5 år)	**8 min**
93 barn	0.6 km
Tredal barnehage (1-5 år)	**5 min**
41 barn	3.1 km
Holssand barnehage (0-5 år)	**8 min**
88 barn	5.4 km

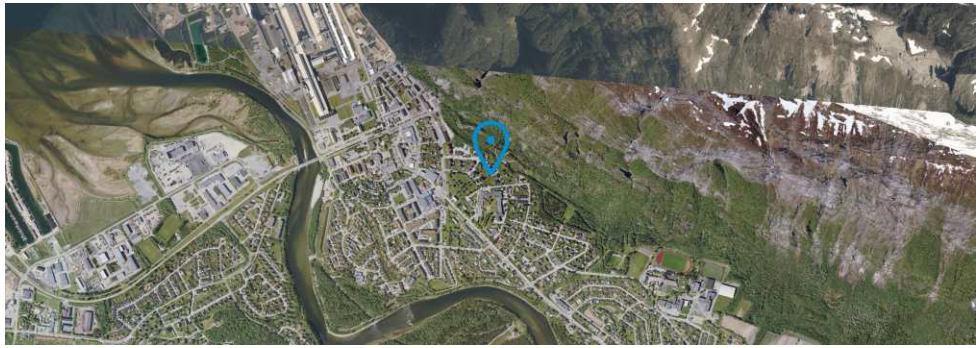
DAGLIGVARE

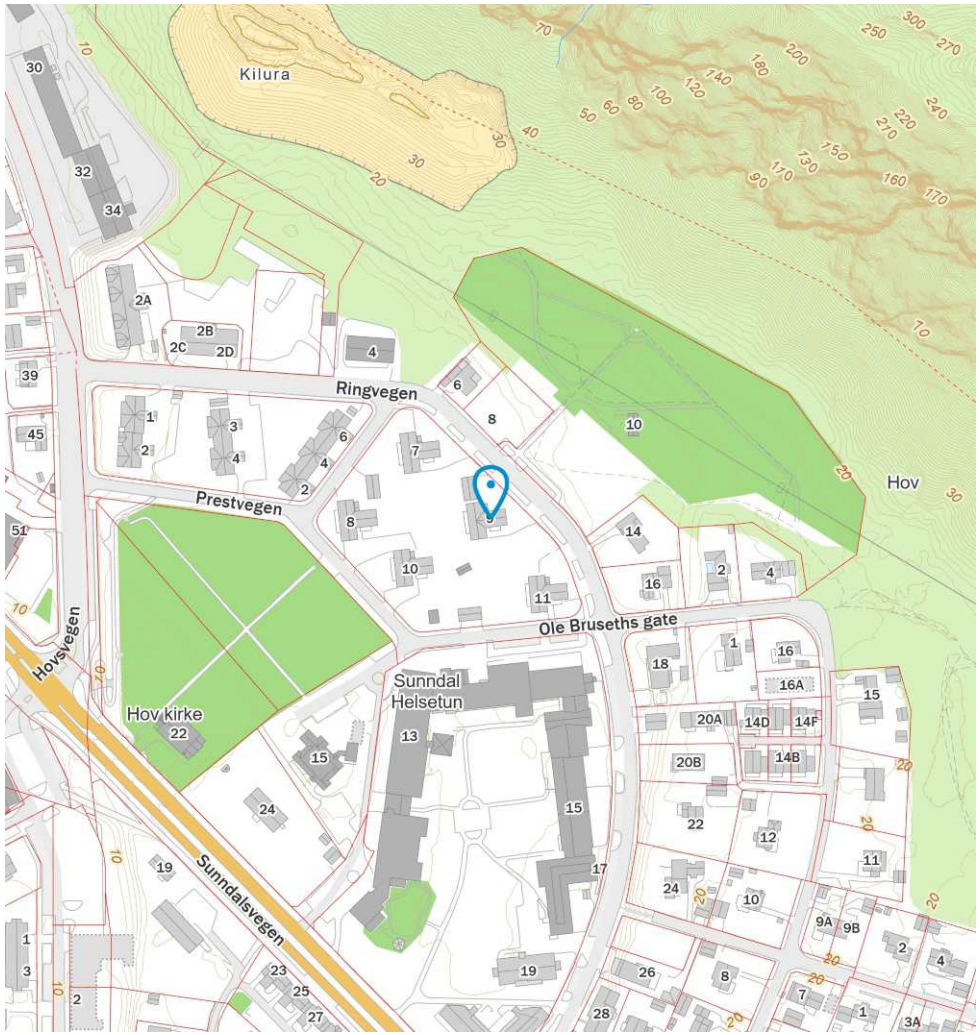
Coop Extra Sunndalsøra	**5 min**
Post i butikk	0.4 km
Rema 1000 Sunndalsøra	**7 min**

SPORT

Ringveien balløkke	**0.1 km**
Ballspill	
Rotvoll balløkke	**8 min**
Ballspill	0.6 km
Fitnesspoint Sunndalsøra	**7 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 2025





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 2025

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 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

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

Notater

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: 21260020 / Marius Mellemseter Nes, tlf. 951 15 745
Ringvegen 9, 6600 Sunndalsøra.
Andelsnr. 35 i KVARTAL 19 BORETTSLAG, org.nr. 951039829, 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: 21260020
Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.04.2026

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