

Velkommen til

Storøra 16, 6600 Sunndalsøra

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Storøra 16
6600 Sunndalsøra

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 450 000,-	**BRA/BRA-i**	67 / 67 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	1 451 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	27 068,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	1 478 158,-	**Byggeår**	1994
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 811,-	**Etasje**	2. etasje

Energimerke D

Lys og trivelig leilighet nær sentrum av Sunndalsøra. Inneholder vindfang, gang, bad, bod, kjøkken/stue i åpen løsning og to soverom. Beliggende i 2. etasje med utsikt fra sørvendt veranda. God planløsning og standard fra byggeår. Varme i gulv i vindfang og flislagt bad. Stue med peisovn og innlagt fiber. Lyse innredninger på både kjøkken og bad. Hvitevarer medfølger handel. Vinduer i hovedsak fra 2020. Lagring i felles utvendig bod. Garasje med ny leddport og automatisk portåpner.

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
Storøra 16, 6600 Sunndalsøra

Registerbetegnelse
Andelsnr. 10 i VILLABYØRAN BORETTSLAG AL, org.nr. 968067303, SUNNDAL kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	1 477 068,-
Prisantydning	kr	1 450 000,-
Andel fellesgjeld	kr	27 068,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	1 478 158,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 486 058,-

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

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere kr 2 800,-

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

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 5 811,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Betjening av andel fellesgjeld, kabel-TV, kommunale avgifter, bygningsforsikring og diverse vedlikehold/drift iht. regnskap. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende drift av borettslaget til enhver tid.

Felleskostnadene fordeles på følgende poster:
Felleskostnader kr 5 212,-
Avdrag kr 237,-

Renter kr 107,-
Eiendomsskatt kr 255,-

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 541 365,- pr 22.01.2026.

Renter og avdrag
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 40357418331, Tinde Sunndal Sparebank
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 22.01.2026: 4.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 96
Saldo per 22.01.2026: 541 365
Andel av saldo: 27 068
Første termin/første avdrag: 28.01.2024 (siste termin 28.12.2033)

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 borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 67 m²
BRA - e: 19 m² (garasjeplass i felles garasjeanlegg)
BRA totalt: 67 m²

Utover overnevnte areal er det en felles bod på ca. 9,5 m² som deles mellom 3 enheter.

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
2 soverom

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

Eierform
Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemtbolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere

kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
2. etasje

Parkering
Garasje i garasjerekke rett ved boligen. Leddport og automatisk portåpner fra 2025. Dessuten asfalterte gjesteoppstillingsplasser.

Borettslagets eiendom
Gnr. 51, Bnr. 576, SUNNDAL kommune.
Tomtestørrelse 6 743 m². Flat tomt beplantet med plen og busker. Eier disponerer en nærmere angitt del av uteområdet, konferer eiendomsmegler.

Byggeår
1994 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
2. etasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod.

Eksternt bruksareal:
Garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Standard
2. etasje:
Vindfang: Flis på gulv med gulvvarme, malte plater på vegg og hvite himlingsplater. Hovedinngang.

Gang: Parkett på gulv, malte plater på vegg og hvite himlingsplater. Sikringsskap.

Stue: Parkett på gulv. Malte plater på vegg og malt brystpanel på vegg. Utgang til veranda. Vedovn.

Kjøkken: Parkett på gulv, malte plater på gulv og hvite himlingsplater. 1-speils kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt vaske og avrenningsbeslag. Komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

Soverom 1: Parkett på gulv. Malte plater og malt brystpanel på vegg. Hvite himlingsplater. Panelovn på vegg.

Soverom 2: Parkett på gulv, malte plater på vegg og hvite himlingsplater. Luke til kryploft i himling. 2 garderobeskap.

Bad: Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og malt slett himling med spotter. Mekanisk avtrekk i himling. Servant er nedfelt i 110 cm

laminert benkeplate og innebygd varmtvannsbereder. Speil, lysarmatur, 2 overskap, dusjhjørne med skyvedører, gulv-stående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Bod: Belegg på gulv, malte plater på vegg og hvite himlingsplater. Plassbygd hylle på vegg.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Storøra, en knapp kilometer fra sentrum av Sunndalsøra. Kort vei til alle sentrumstilbud.

Adkomst
Enkel adkomst fra offentlig vei.

Byggemåte
4-mannsbolig fordelt over krypkjeller, 1. etasje og 2. etasje. Ringmur i betong, trebjelkelag, bindingsverk med stående kledning. 2 lags vindu. Saltak med betongtakstein. Leiligheten ligger i 2. etasje med tilgang fra utvendig trapp. Veranda i front med utgang fra stue.

Garasje i felles garasje med totalt 3 plasser. Støpt betonggulv mot grunn med 1 skift betongblokk under bindingsverk. Yttervegger er med bindingsverk kledd med stående kledning. Taket er med saltaksform og taktekking med betongtakstein. Inn til garasjen er det leddporter i stål med portåpner. Innlagt strøm.

Dette iht. tilstandsrapport.

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

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

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

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det

samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 28.10.1994.

Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes:
- Utvendig trapper skal ha håndlist på begge sider. Håndlisten skal gi godt grep og bør derfor ha et tilnærmet rundt tverrsnitt
- Varmtvannstemperaturen ved vannuttakene for personlig hygiene må ikke overskride 55 grader C, slik at faren for skolding unngås
- Rapport fra lydmålingen må foreligges bygningsmyndighetene for kontroll

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Det foreligger byggegodkjente tegninger for garasjeanlegget datert 05.05.1997. Det foreligger imidlertid ingen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest i kommunens arkiv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og vedfyring.

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
D, Gul
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

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

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

Regulering
Gjeldende reguleringsplan: Reguleringsplan for Villabyøran, felt A planid 19910600 vedtatt 03.06.1991 gjelder for området. Tomta er regulert til byggeområde boliger.

Gjeldende kommunedelplan: Kommunedelplan for Sunndalsøra planid. 20141210 vedtatt 02.09.2015 gjelder også for området. Kommunedelplanen inneholder både generelle bestemmelser som gjelder alle områder og bestemmelser til de enkelte arealformål og hensynssoner som er vist på planen. I kommunedelplanen er tomta vist som eksisterende boligområde og generelle bestemmelser nr. 0.1-0.5 og bestemmelser nr. 1.1.1. gjelder.

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 456 640,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 826 559,-.

Andel felles formue
kr 7 293,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Helst fra den 18.05.26, 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
Vegard Resell

Heftelser og servitutter
Grunndata:
1994/8036-1/61 04.05.1994
REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1563 GNR: 51 BNR: 514

Ovenstående tinglyste forhold vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
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
Borettslagets økonomiske status 2024:
Årets resultat: kr 642 092,-
Årets endring i disponible midler: kr 29 819,-
Årets endring i disponible midler: kr 130 618,-

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 3,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 13 900,- (inkl. mva).

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

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 744,-
Fotograf kr. 3 900,-
Tilstandsrapport kr. 13 000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 3 500,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6 570,-

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 30.01.2026.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).

Følgende bygningsdeler har fått TG3:

Utvendig - Dører: TG3 er satt på grunn av synlig skade på døren.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er registrert drypplekkasje fra blandeventilen, noe som medfører tilstandsgrad 3.

Følgende bygningsdeler har fått TG2:
- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Dører
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig - Overflater
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Terrengforhold
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom - 2. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling
- Våtrom - 2. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv
- Våtrom - 2. Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - 2. Etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
- Kjøkken - 2. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

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

Bygningstegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som
stemmer med dagens bruk. Garasje: Fremlagte tegninger viser garasje med 4 enheter. Garasjen er bygget med 3 enheter.

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, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Litt kondens i vinduet på verandadør. Vindu på bad har litt kondens. Har skiftet fire vinduer som var punkterte i bolig. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Montering av fire nye vinduer. Firmanavn: Multiservice AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2021.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Montering av luftventiler. Firmanavn: Multiservice. Hvilket år ble jobben fullført? 2021.

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 30.01.2026
- Selgers egenerklæring datert 21.01.2026
- Midlertidig brukstillatelse datert 28.10.1994
- Bygningstegninger
- Husordensregler
- Vedtekter
- Årsrapport fra styret
- Referat generalforsamling
- Årsoppgjør
- Samsvarserklæring
- 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












Hisense







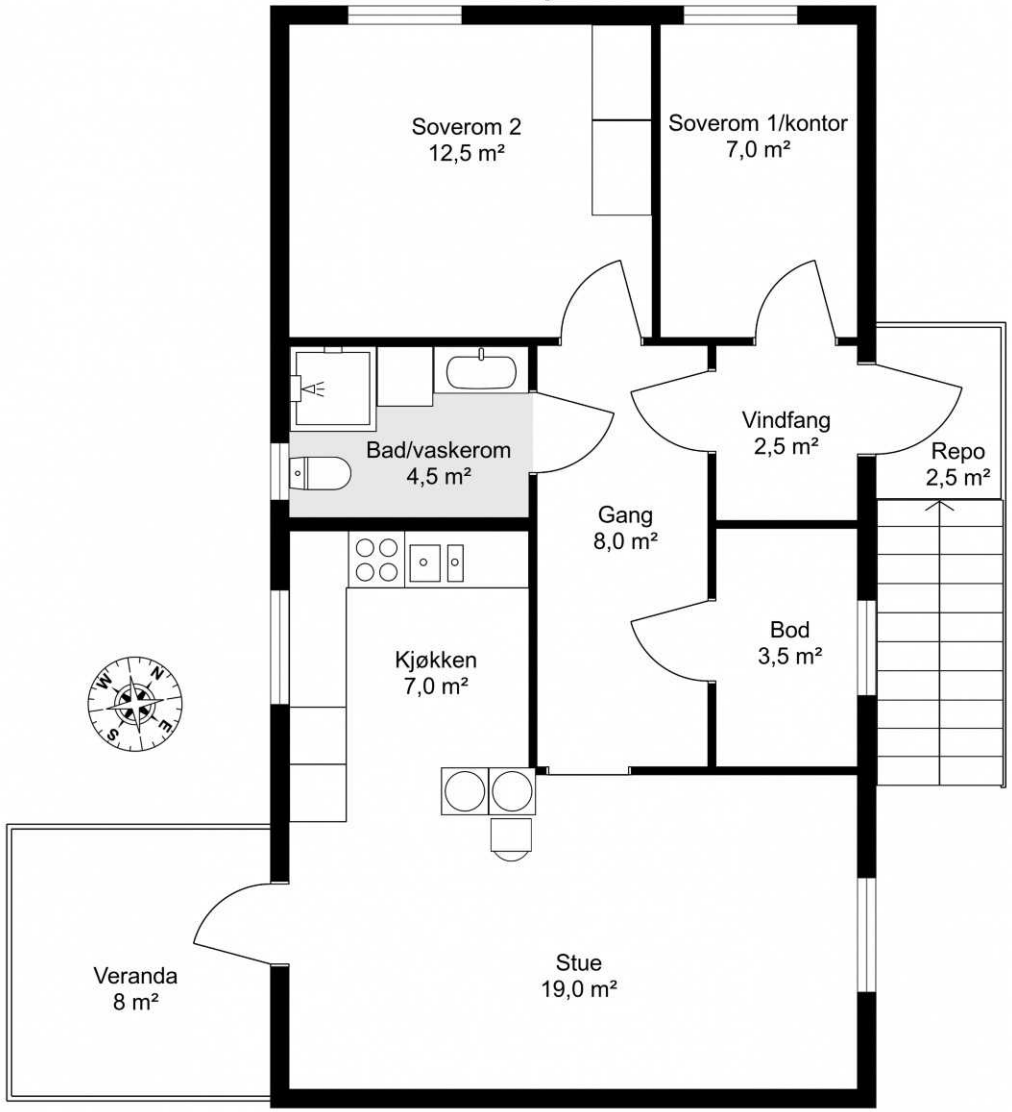




MIDT NORSK TAKST AS

6600 Sunndalsøra - Storøra 16 - H0201

2. 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

Storøra 16, 6600 SUNNDALSØRA

SUNNDAL kommune

gnr. 51, bnr. 576

Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 28.01.2026 **Rapportdato:** 12.02.2026 **Oppdragsnr.:** 11741-1657 **Referansenummer:** IS8828

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, branneller 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

Storøra 16, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 576
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Beskrivelse av eiendommen

4-mannsbolig fordelt over krypkjeller, 1. etasje og 2. etasje.
Ringmur i betong, trebjelkelag, bindingsverk med stående kledning. 2 lags vindu. Saltak med be-tongtakstein.
Leiligheten ligger i 2. etasje med tilgang fra utvendig trapp.
Veranda i front med utgang fra stue.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1994

UTVENDIG Gå til side

Sort betongtakstein. Doble vindskibord.
Sorte aluminiums- og ståltakrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløpene er tilkoblet avløp i grunnen.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Sperrekonstruksjon med synlig lufting via raftekasser i overgang tak/vegg utvendig. Tilgang til kaldtloft og kryploft via luke med stige i gang. Ikke lagt fast gulv.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår på bad og bod.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2020 montert 2021 på soverom. kjøkken og stue.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre med utgang fra stue..
Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med tett papptekking og overliggende terrassedekke som avrenning til takrenne i front.
Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 90 cm
Trapp i tre til veranda med malt stående rekkverk og håndløper på en side rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe fra byggeår og rentbrennende vedovn av ukjent alder.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, tilgang via liten luke.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og malt slett himling med spotter. Mekanisk avtrekk i himling.
Servant er nedfelt i 110 cm laminert benkeplate og innebygd varmtvannsbereder. Speil, lysarmatur, 2 overskap, dusjhjørne med skyvedører, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Parkett på gulv, malte plater på gulv og hvite himlingsplater. 1-speils kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt 1 ½ vaske og avrenningsbeslag. Komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Mekanisk avtrekk over kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk sentralavtrekk med vifte plassert på kryploft som styres fra kjøkkenventilator. Tilluft via ventiler i vindu.
Høiax varmtvannstank som er på ca. 120 liter.
Produksjonsår: 1994
Plassering: I innredning på bad
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt
Sikringsskap er plassert i gang med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 32 AMP. Åpent og skjult anlegg.
- Elkontroll er utført 07.02.2018 av Sunndal Energi. Påviste avvik er lukket av Øra Elektro 12.04.2018

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt
Dreneringen er fra 1994.
Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder. Utvendige drensrør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.
Bygningen har betonggrunnmur med synlige ventiler til krypkjeller.
Flat tomt som er beplantet med plen, busker og trær. Asfaltert parkering.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1994. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1994. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Brann: Det er montert brannmeldere i leiligheten og brannslukker fra 2016 i vindfang.
Radon: Leiligheten ligger over ventilert grunnplan som er oppført på stripefundamenter av betong med ventilert krypkjeller.
- Info er hentet fra TEK 17 § 13-5. Radon, veiledning til tredje ledd.
I bygninger med godt ventilerte grunnplan, som ikke har rom for varig opphold, vil det normalt ikke være behov for tiltak etter annet ledd. Det er ikke påkrevet med tiltak etter annet ledd i bygning som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen
Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 09.05.1994 hos Sunndal Kommune
- Det foreligger ingen ferdigattest for denne bygningen hos kommunen. Midlertidig brukstillatelse er gitt 28.10.1994

Garasje

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

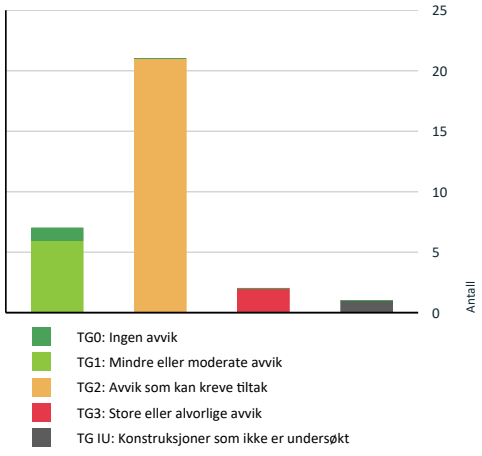
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 05.05.1997 hos Sunndal Kommune
- Fremalgte tegninger viser garasje med 4 enheter. Garasjen er bygget med 3 enheter.
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.

Storøra 16, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 576
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

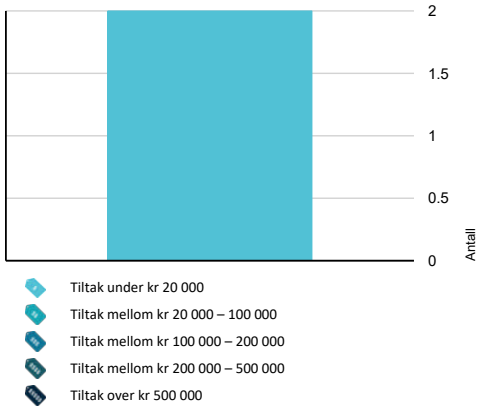
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Det er foretatt tilstandskontroll av dører, vindu, kryploft og balkong/veranda/terrasse som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde siden dette direkte påvirker leiligheten.
Det er ikke foretatt tilstandskontroll av øvrige bygningsdeler som gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, vann/avløp, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft om ikke annet er nevnt.
- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. 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 vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, anneks osv.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Dører - 2** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Storøra 16, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 576
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1994

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er gitt 28.10.1994

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. Flere av avvikene er knyttet til oppnådd forventet levetid og manglende dokumentasjon på tidligere utførelse

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Montering av fire nye vinduer. Utført av Multiservice AS
2021	Modernisering	Montering av lufteventiler. Utført av Multiservice AS
2026	Modernisering	Utbedret elektrisk installasjon i himling og på loft. Faglært arbeid av Bratseth AS

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Sort betongtakstein. Doble vindskibord.
Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone
- Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via biler fra drone, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Takstein ved pipe er sklidd ned
- Er noe mose på taket.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Takstein som har sklidd ned må monteres tilbake, og konstruksjonen bør kontrolleres for eventuelle skjulte skader for å unngå vanninntrengning og påfølgende fuktproblematikk Borettslaget bekrefter til selger at takstein skal legges tilbake.
- Det anbefales å vaske taket og montere mosebeslag på mønet av sink eller kobber for å hindre videre mosevekst på taktekkingen.
Dersom tiltak ikke utføres, kan mosen føre til fuktansamling og redusert levetid på taktekkingen.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Noe mose på taket



En takstein er sklidd ned ved pipe.

TG 2 Nedløp og beslag

Sorte aluminiums- og ståltakrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløpene er tilkoblet avløp i grunnen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er avvik:

- Taknedløpet mot parkeringsområdet er klemt og har utilstrekkelig avrenning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Taknedløpet som er skadet må byttes for å sikre tilstrekkelig avrenning og forhindre vannskader på bygningens konstruksjon.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå fuktskader eller forringelse av bygningsdeler som følge av utilstrekkelig bortledning av vann.



Taknedløpet mot parkeringsområdet er klemt og har utilstrekkelig avrenning.



Pipehatt og luftehatter tilhørende leilighet i 1. etasje og i 2. etasje. Takstige er montert

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
- Vegger er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon. Det forutsettes at veggen er bygget iht.

Tilstandsrapport

preakseptert løsning

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Lufting i nedre del av vegg er begrenset på grunn av klosser mellom bord
- Det mangler tilstrekkelig med musebånd/sikring på hjørner. Er for store åpninger.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

- Manglende lufting i nedre kant av kledningen bør holdes under oppsikt, og tiltak bør vurderes ved eventuell utskifting av kledning eller endret bruk av boligen. Konsekvensen av utilstrekkelig lufting er økt risiko for fuktansamling, som kan føre til råtesopp og muggvekst i konstruksjonen.
- Det bør monteres musebånd eller annen egnet sikring på hjørnene for å hindre at skadedyr får tilgang bak ytterkledningen og inn i konstruksjonen. Manglende sikring kan føre til lukt, utettheter og redusert isolasjonsevne.



Oversikt



Oversikt



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjon med synlig lufting via raftekasser i overgang tak/vegg utvendig. Tilgang til kaldtloft og kryploft via luke med stige i gang. Ikke lagt fast gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

- Det er påvist fuktskjolder/misfarging i takkonstruksjonen ved gjennomføring til ventilasjon, ingen fukt er målt på befaringsdagen.
- Loftsluke er ikke isolert og har ingen lås, det kan føre til at varm fuktig luft fra boligen stiger opp på loftet og forårsaker fuktskader.
- Det registreres ekskrementer etter mus på kryploft/kaldloft og i kott, noe som kan skyldes manglende musebånd/sikring bak kledning på yttervegger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.

- Påviste fuktskjolder i undertak bør holdes under oppsikt over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg. Det er ikke målt forhøyde fuktverdier på befaringsdagen.
- Anbefaler å få montert tett inspeksjonsluke for å sikre mot varmetap og hindre at støv fra loft kommer inn i boligen og påvirker inneklimaet. I tillegg reduseres faren for fuktskader på loftet.
- Det bør monteres musebånd/sikring som tiltak. Konsekvens: Det anbefales nærmere undersøkelser vedrørende omfang/eventuelle skader, samt foreta tiltak for at mus ikke skal komme inn i konstruksjon og føre til skade.

Tilstandsrapport



Liten luftespalte i overgang tak/vegg er synlig



Loftsluke med pakning på soverom er uisolert og mangler lås



Oversikt kryploft



Spottkasser er montert fast og med tette muffer etter befaringen av Bratseth AS for å sikre damptetthet. Bilde er tilsendt av selger,

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår på bad og bod.
- Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer. Ikke alle vinduer er kontrollert grunnet manglende tilkomst utvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.



Vindu på bad



Vindu på soverom

TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2020 montert 2021 på soverom. kjøkken og stue.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Storøra 16, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 576
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Vindu på kjøkken



Vindu på stue



Vindu på soverom

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Kantskade på ytterdør som følge av manglende stopper mot rekkverk.
- Dører og glass har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ut fra alder og påviste skader bør det gjennomføres vedlikehold og eventuelle oppgraderinger av dører og karmer for å forhindre ytterligere skader og redusere risikoen for punktering av glass.
Manglende stopper mot rekkverk bør utbedres for å hindre ytterligere kantskader på ytterdøren.
- Regelmessig vedlikehold av dører og karmer er viktig for å forhindre fremtidige skader.

TG 3 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre med utgang fra stue..
- Ny balkongdør er bestilt og skal byttes i regi av borettslaget

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- TG 3 er satt på grunn av synlig skade på døren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Ny dør må monteres for å utbedre avviket. Værslitasje og sprekker i treverket kan føre til redusert beskyttelse mot fukt, som på sikt kan medføre råteskader og redusert levetid for konstruksjonen. Tiltakskostnaden dekkes av borettslaget.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Balkongdør



Synlig skade på døren.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med tett papptekking og overliggende terrassedekke som avrenning til takrenne i front. Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 90 cm

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

- Overflatebehandling av treverk bør utføres for å utbedre værslitte og oppsprukne overflater.
Jevnlig vedlikehold og kontroll av overflater anbefales for å sikre treverkets levetid og forhindre ytterligere forringelse, som kan føre til redusert beskyttelse mot fukt og råte.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.



Oversikt



Oversikt

TG 1 Utvendige trapper

Trapp i tre til veranda med malt stående rekkverk og håndløper på en side rekkverk.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Storøra 16, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 576
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Oversikt repo



Oversikt trapp



Oversikt trapp

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Noe overflateslitasje avskaling på gulvlister soverom.
- Sprekker i skjøter på parkett ulike steder
- Noe overflateslitasje og riper i parkett på stue og kjøkken.
- Bom/enkelte løse fliser i gang og det er synlig manglende fugemasse.
- Overflateslitasje på gulvlister soverom

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men utbedringer bør vurderes etter behov og egne ønsker.
Det må påregnes noe flikking og utbedring av overflater, spesielt ved flytting av inventar, for å unngå ytterligere slitasje eller skader på gulv og lister.

Tilstandsrapport



Noe overflateslitasje og riper i parkett på stue.



Noe overflateslitasje i parkett på kjøkken



Overflateslitasje på gulvlister soverom



Bom/enkelte løse fliser i gang og det er synlig manglende fugemasse.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkontroll på 2 utvalgte gulvflater i 1. etasje med trebjelkelag. 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.

2. etasje.
- Plassering av laser ved kontroll av gang. Det er målt 17 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



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



2. etasje.
Plassering av laser ved kontroll av gang. Det er målt 17 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår og rentbrennende vedovn av ukjent alder.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Storøra 16, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 576
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Vedovn



Sotluke er tilgengelig bak vedovn

TG IU Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, tilgang via liten luke.
- Krypkjeller er kontrollert fra det som er synlig fra luke fra det som visuelt fra utsiden siden det var manglede tilstrekkelig størrelse på luke på tilkomst og lav høyde i krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- Kontroll er kun utført fra utsiden grunnet lav innvendig høyde og liten åpning i grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Krypkjelleren bør inspiseres nærmere, og det bør vurderes å etablere bedre adkomst for å muliggjøre fullstendig kontroll av konstruksjonen.

- Regelmessig kontroll og god ventilasjon er viktig for å redusere risikoen for fukt- og råteskader, da utilstrekkelig inspeksjon kan medføre at skader ikke oppdages i tide.



Luke i grunnmur



Bilde er tatt fra luke og viser at det montert ventiler i grunnmur og dampsperre på grunn.



Bilde er tatt fra luke mot støttemur som mangler åpning

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



Dør til soverom 1.



Dør til bod, åpning mot kjøkken og kjøkken sett fra gang.



Dør til bad/vaskerom, soverom 2 og vindfang sett fra gang

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og malt slett himling med spotter. Mekanisk avtrekk i himling.
Servant er nedfelt i 110 cm laminert benkeplate og innebygd varmtvannsbereder. Speil, lysarmatur, 2 overskap, dusjhjørne med skyvedører, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt slett himling med spotter.

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

- Skruehull i våtsone i dusj
- Noe slitte overflater i fuger

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør tettes skruehull i våtsonen for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.
- Slitte fuger bør utbedres for å redusere risikoen for vannlekkasje og forringelse av materialer over tid.
- Vindu i våtsonen anses som tilstrekkelig beskyttet så lenge det benyttes dusjvegger og det ikke forekommer direkte vannpåkjenning på overflatene.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Storøra 16, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 576
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Vindu er plassert i våtsone like utenfor dusjen



Skruehull i våtsone i dusj



Noe slitte overflater i fuger

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 28 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Det foreligger ikke dokumentasjon på montering av varmekabel i gulvet, noe som medfører usikkerhet om utførelsen og eventuelle garantiforhold.
- Varmekabel er fra byggeår og har passert halvparten av forventet levetid.
- Sprekk i mykfuge ved overgang gulv/vegg
- Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjen (har ikke motfall).
- Flisfuger i dusjen er slitte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør innhentes dokumentasjon på varmekabel fra utførende dersom dette er mulig, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt utførelsen og eventuelle garantiforhold, noe som kan medføre økt risiko for feil eller mangler ved anlegget.
- Sprekk i mykfuge ved overgang gulv/vegg bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen.
- Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjen og har ikke tilstrekkelig fall mot sluk, noe som kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk og dermed øker risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner.
- Slitte flisfuger i dusjen bør utbedres for å redusere risikoen for vanninntrengning og påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Det er etablert åpninger i pakning under gulvlist på dusjvegg



Oversikt



Slitte fuger i dusj på gulv og i overgang mot vegg

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse. I sluk er det synlig at det lagt nytt gulv over eksisterende gulv. Oppbygging er ukjent og membran er ikke synlig for kontroll

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

- Levetiden på tettesjiktet nærmer seg slutten basert på opplyst byggetidspunkt.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av den skjulte membranen. Dette medfører usikkerhet om løsningens oppbygning og utførelse, noe som kan innebære økt risiko for feil eller skader over tid.

Konsekvens/tiltak
• 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.

- 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.
- Levetiden på tettesjiktet nærmer seg slutten, noe som øker sannsynligheten for utettheter og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.



I sluk er det synlig at det lagt nytt gulv over eksisterende gulv. Oppbygging er ukjent og membran er ikke synlig for kontroll

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Storøra 16, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 576
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant som er nedfelt i 110 cm laminert benkeplate og innebygd varmtvannsbereder. Speil, lysarmatur, 2 overskap, dusjhjørne med skyvedører, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden sanitærinstallasjonene fungerer i dag, men på grunn av høy alder bør det påregnes at skader eller funksjonssvikt kan oppstå plutselig.
Regelmessig tilsyn og vedlikehold anbefales for å redusere risikoen for vannskader og driftsavbrudd.



Oversikt



Oversikt

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk sentralavtrekk med vifte plassert på kryploft. Tilluft via spalte under dør. I tillegg er det åpningsvindu med ventil.



Avtrekksventil i himling og åpningsvindu med ventil



Tilluftsspalte under dør

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontroll av gulv på bad fra tilstøtende soverom inn mot våtsone i dusj. Ingen fuktavvik er målt. .



Kontroll av gulv på bad fra tilstøtende soverom inn mot våtsone i dusj. Ingen fuktavvik er målt.



Kontroll av gulv på bad under varmtvannsbereder. Ingen fuktavvik er målt

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Parkett på gulv, malte plater på gulv og hvite himlingsplater. 1-speils kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt 1 ½ vaske og avrenningsbeslag. Komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Skader i himling hvor det tidligere var montert lysarmatur.
- Mindre overflateskader på kjøkkenfronter
- Noe slitte hengsler på enkelte dører

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Lokal utbedring bør gjennomføres for å hindre videre utvikling av skader i himling, kjøkkenfronter og hengsler.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til forverring av skadene og redusert funksjon og levetid på overflater og innredning.



Mindre overflateskader på kjøkkenfronter



Oversikt



Oversikt



Skader i himling hvor det tidligere var montert lysarmatur

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Storøra 16, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 576
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut med sentralavtrekk for kjøkken og bad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

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

- Det anbefales å få vannledningene kontrollert av fagperson, og vurdere utskiftning ved oppgradering av våtrom.
Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer eller skader på grunn av alder, noe som kan føre til vannskader på bygningen.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det kan oppstå lekkasjer eller andre skader på avløpsrørene.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk sentralavtrekk med vifte plassert på kryploft som styres fra kjøkkenventilator. Tilluft via ventiler i vindu.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Over halvparten av forventet funksjonstid er gått for avtrekksvifte. Det vil være større behov for vedlikehold/bytte i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men på grunn av anleggets alder må vedlikehold og eventuelle oppgraderinger påregnes.
Konsekvensen av manglende vedlikehold kan være redusert funksjon eller driftsstans, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.

TG 3 Varmtvannstank

Høiax varmtvannstank som er på ca. 120 liter.
Produksjonsår: 1994
Plassering: I innredning på bad
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
• Det er avvik:

- Det er registrert drypplekkasje fra blandeventilen, noe som medfører tilstandsgrad 3 (TG 3)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

I tiltakskostanden er det hensyntatt å skifte blandeventilen for å hindre videre lekkasje, da drypplekkasje kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner og redusert funksjon på varmtvannstanken.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Oversikt



Blandeventil

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.

Sikringsskap er plassert i gang med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 32 AMP. Åpent og skjult anlegg.
- Elkontroll er utført 07.02.2018 av Sunndal Energi. Påviste avvik er lukket av Øra Elektro 12.04.2018
- Etter befaringen har Bratseth AS utført følgende:
* Feste downlightskasser i hht krav, gjelder 8stk i gang.
* Løs koblingspunkt satt inn i koblingsboks, mørkloft.
* Bytte downlights bad, da det var antydning til varmegang i eksisterende halogendownlights.

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.
   2018 Renovert sikringsskap med nye kurser. Utført av Øra Elektro.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det selger har kjennskap til i sin eiertid av boligen er at alt arbeid er utført av fagpersonell. Selger har hatt boligen siden 2014. Har ikke kjennskap til arbeid som er utført før dette.

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 1 dokumenter på boligmappa.no fra 2018 ifb. utbedring etter elkontroll. I tillegg er skapinnmat byttet på sikringsskap.
- I boligen og hos eier er det samsvarserklæring for arbeid utført i 2026 som er datert 06.02.2026
- 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 erklæringen om samsvar er datert.

Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Storøra 16, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 576
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

5. 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 - Deler av 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



Kontakt ligger løst på kryploft, berøringsfare

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1994.
Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder. Utvendige drensrør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur med synlige ventiler til krypkjeller.
- Grunnmur er kontrollert der hvor den er synlig og ikke skjult av terrasser/veranda/terreng

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

- Sprekkene bør overvåkes jevnlig, og eventuelle tiltak vurderes dersom sprekkdannelsene utvikler seg.
Dersom sprekkene forverres, kan det føre til redusert stabilitet og økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen.



Oversikt



Synlige sprekker på gavelvegg

TG 2 Terrengforhold

Flat tomt som er beplantet med plen, busker og trær. Asfaltert parkering.

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

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i dag, men ut ifra endring av klima og værforhold vil det kunne bli behov for tiltak. Evt. tiltakskostand må vurderes av fagkyndig personell.
- På generelt grunnlag anbefales det å etablere 1:50 fall 3m bort fra grunnmur. Dette for å sikre god avrenning mot fra grunnmur og dermed unngå unødvendig fuktbelastning mot denne.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Storøra 16, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 576
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport





Oversikt



Oversikt

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1994. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1994. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

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

⚠ 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.

Brann: Det er montert brannmeldere i leiligheten og brannslukker fra 2016 i vindfang.
Radon: Leiligheten ligger over ventilert grunnplan som er oppført på stripefundamenter av betong med ventilert krypkjeller.
- Info er hentet fra TEK 17 § 13-5. Radon, veiledning til tredje ledd.
I bygninger med godt ventilerte grunnplan, som ikke har rom for varig opphold, vil det normalt ikke være behov for tiltak etter annet ledd. Det er ikke påkrevet med tiltak etter annet ledd i bygning som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen
Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

Vurdering av avvik:
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Det anbefales å måle radonnivåene selv om det ikke er krav i egen bolig, spesielt dersom boligen skal leies ut, for å avdekke eventuelle forhøyede verdier og redusere helserisiko for beboere.
Radonmåling bør gjennomføres om vinteren, da dette gir mest pålitelige resultater.
Konsekvensen av å ikke måle radon er at forhøyede verdier kan gå uoppdaget, noe som kan medføre økt risiko for helseskader over tid.

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

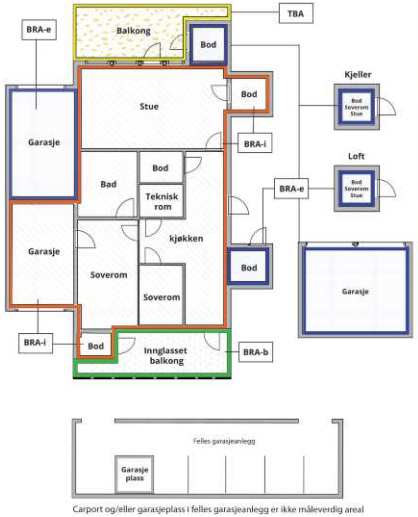
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	67			67	10
SUM	**67**				**10**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Vindfang, soverom, gang, soverom 2, bad/vaskerom, kjøkken, stue, bod		

Kommentar

- Åpent areal (TBA):
2. etasje: Veranda og repo
- Utover overnevnte areal er det en felles bod på ca. 9,5 m² som deles mellom 3 enheter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: - Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 09.05.1994 hos Sunndal Kommune
- Det foreligger ingen ferdigattest for denne bygningen hos kommunen. Midlertidig brukstillatelse er gitt 28.10.1994

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Kommentar

- Det er kun oppmålt areal for gjeldene enhet i felles garasjeanlegg som tilhører boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: - Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 05.05.1997 hos Sunndal Kommune
- Fremalgte tegninger viser garasje med 4 enheter. Garasjen er bygget med 3 enheter.
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.

Storøra 16, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 576
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	63	4
Garasje	0	19

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	- Utover overnevnte areal er det en felles bod på ca. 9,5 m² som deles mellom 3 enheter.
Garasje	- Det er kun oppmålt areal for gjeldene enhet i felles garasjeanlegg som tilhører boenheten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Vegard Resell	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1563 SUNNDAL	51	576		0	6743.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Storøra 16

Hjemmelshaver
Villabyøran Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VILLABYØRAN BORETTSLAG	968067303			Resell Vegard

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
10

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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1997

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra byggetegninger som er tilsendt via kommunepakke.

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. Flere av avvikene er knyttet til oppnådd forventet levetid og manglende dokumentasjon på tidligere utførelse

Beskrivelse
Garasje i felles garasje med totalt 3 plasser.
Støpt betonggulv mot grunn med 1 skift betongblokk under bindingsverk. Yttervegger er med bindingsverk kledd med stående kledning. Taket er med saltaksform og taktekking med betongtakstein.
Inn til garasjen er det leddporter i stål med portåpner. Innlagt strøm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Montert ny garasjeport med portåpner

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.01.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei
Fra Infoland	21.01.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	22	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	29.01.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	2	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	30.01.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	1	Ja
Forenklet energiattest	30.01.2026	Utarbeidet av takstingeniør. Korrigert u-verdi for nye vinduer i rapporten	Gjennomgått	5	Ja
Dokumentasjon fra Bratseth AS 2026	06.02.2026	Tilsendt av selger	Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.02.2026	Bekreftet av selger pr. epost 10.02.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover 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 21.01.2026
Resell, Vegard

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

Vegard Resell

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2014
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Storøra 16
6600 SUNNDALSØRA

1563-51/576/0/0

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?
• **Ja**

Litt kondens i vinduet på verandadør. Vindu på bad har litt kondens. Har skiftet fire vinduer som var punkterte i bolig.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Multiservice AS
   Beskrivelse av arbeidet: Montering av fire nye vinduer.

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?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Multiservice
   Beskrivelse av arbeidet: Montering av luftventiler

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

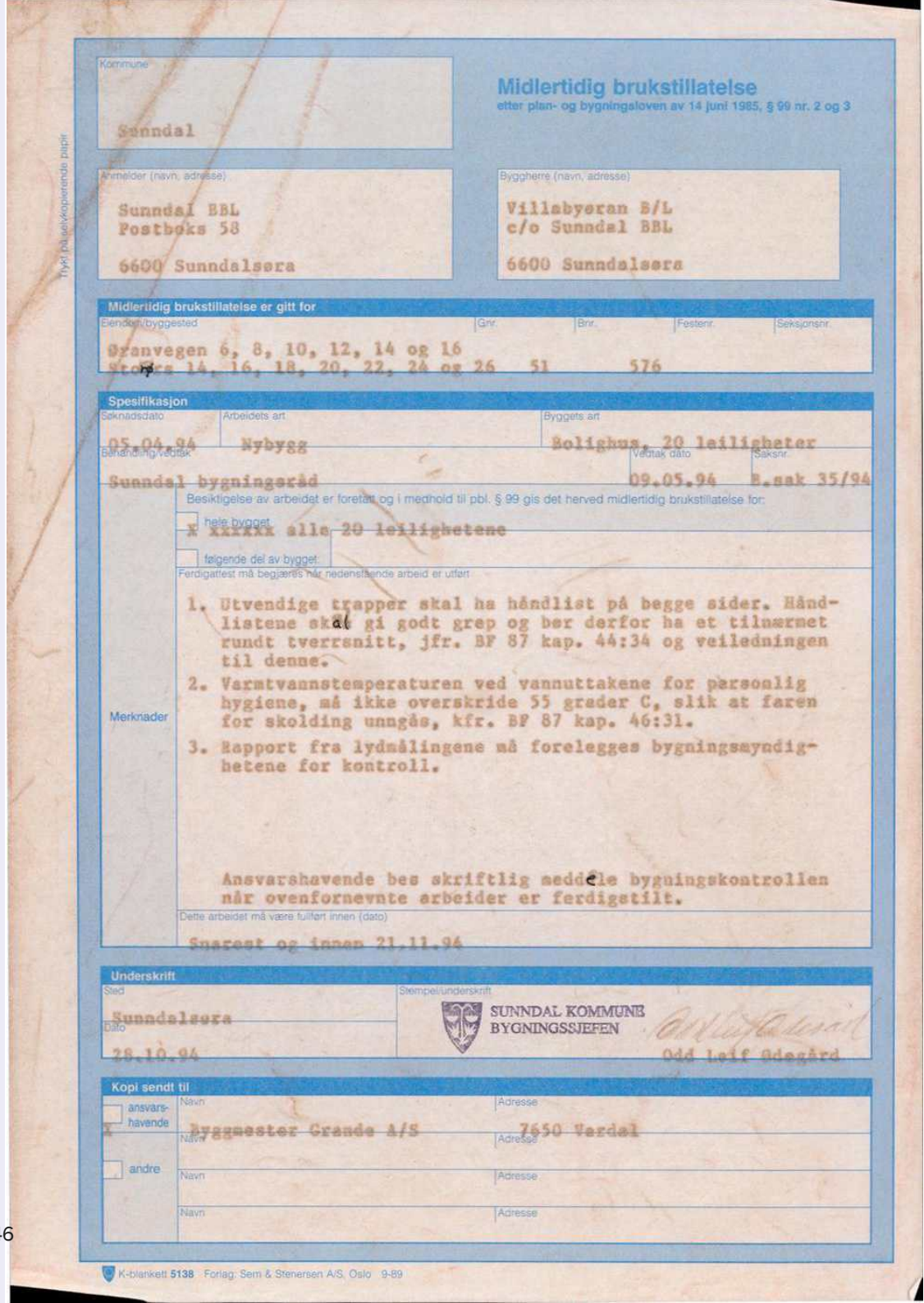
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Kommune: Sunndal

Midlertidig brukstillatelse
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Tykt påsatelvkopierende papir

Anmelder (navn, adresse): Sunndal BBL, Postboks 58, 6600 Sunndalsøra

Byggherre (navn, adresse): Villabyeran B/L, c/o Sunndal BBL, 6600 Sunndalsøra

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Øranvegen 6, 8, 10, 12, 14 og 16 Storås 14, 16, 18, 20, 22, 24 og 26	51	576		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
05.04.94	Nybygg	Boligbus, 20 leiligheter

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Sunndal bygningsråd	09.05.94	B.sak 35/94

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

- [ ] hele bygget
- [x] xxxxx alle 20 leilighetene
- [ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Merknader:

1. Utvendige trapper skal ha håndlist på begge sider. Håndlistene skal gi godt grep og bør derfor ha et tilnærmet rundt tverrsnitt, jfr. BF 87 kap. 44:34 og veiledningen til denne.
2. Varmtvannstemperaturen ved vannuttakene for personlig hygiene, må ikke overskride 55 grader C, slik at faren for skolding unngås, kfr. BF 87 kap. 46:31.
3. Rapport fra lydmålingene må forelegges bygningsmyndighetene for kontroll.

Ansvarshavende bes skriftlig meddele bygningskontrollen når ovenfornevnte arbeider er ferdigstilt.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato): Snarest og innen 21.11.94

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Sunndalsøra	SUNNDAL KOMMUNE BYGNINGSSJEFEN
Dato: 28.10.94	Odd Leif Ødegård

Kopi sendt til

- [ ] ansvarshavende — Navn: Byggmester Grande A/S — Adresse: 7650 Verdal
- [ ] andre — Navn: — Adresse:
- [ ] andre — Navn: — Adresse:
- [ ] andre — Navn: — Adresse:

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 9-89



B. sak 35/94 09.05.94
SUNNDAL KOMMUNE
BYGNINGSKONTORET
for Pedersen

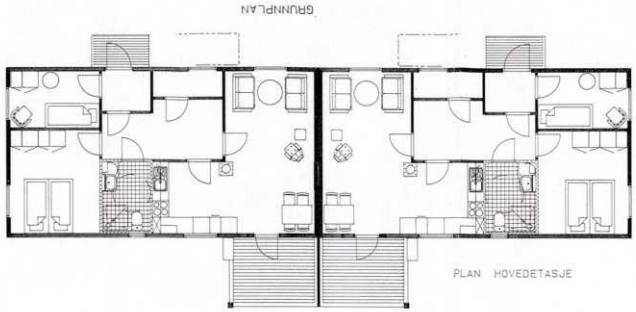
OPPDRAG:
A/L SUNNDAL BOLIGBYGGELAG

-VILLABYØRAN BORETTSLAG
INNHOLD:
BOLIGGRUPPE 2 og 3.
FASADER
FASE:
FORPROSJEKT

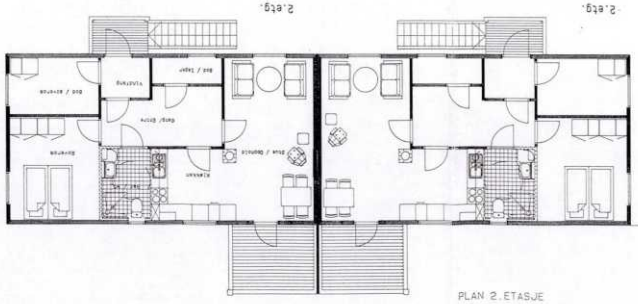
LETNES
ARKITEKTKONTORAS

MÅL 1:100
DATO 05.01.94
TEGN
SIGN KH

ARKIV NR 25c-20
OPPDR / TEGN NR
9373-09



PLAN HOVEDETASJE



PLAN 2. ETASJE

B. sak 35/94 09.05.94
SUNNDAL KOMMUNE
BYGNINGSKONTORET
for Pedersen

OPPDRAG:
A/L SUNNDAL BOLIGBYGGELAG

-VILLABYØRAN BORETTSLAG
INNHOLD:
BOLIGGRUPPE 2 og 3.
PLAN 1. og 2. etasje ETASJE
FASE:
FORPROSJEKT

LETNES
ARKITEKTKONTORAS

MÅL 1:100
DATO 05.01.94
TEGN
SIGN KH

ARKIV NR 25c-19
OPPDR / TEGN NR
9373-08

HUSORDENSREGLER

FOR

VILLABYØRAN BORETTSLAG

Husordensreglenes formål er å sørge for ro og orden i borettslaget, og dermed gjøre Villabyøran borettslag til ett trygt og trivelig sted å bo.

Hver enkelt beboer er derfor selv ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir overholdt.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Mellom kl. 23.00 og 06.00 på hverdager og mellom kl. 24.00 og 09.00 på dager før helligdager og på helligdager, bør det være mest mulig ro i boligen samt på eiendommen for øvrig.

Andelseiere som anskaffer husdyr skal melde fra til styret slik at det kan holdes en viss oversikt. Andelseieren er ansvarlig for at husdyret ikke er til sjenanse for sine naboer. Er så tilfelle kan styret kreve at husdyret blir fjernet fra borettslaget.

Andelseierne holder felles boder ryddige og rene. Dører til felles boder skal alltid være låst.

VEDLIKEHOLD

Andelseierne skal vedlikeholde plener og beplantning etter vedtatt turnusliste eller annen frivillig avtale. Se etter at utvendige vannkraner er avtappet og stengt om vinteren.

Arbeid og/eller innkjøp av varer på borettslagets vegne/regning, kan ikke rekvireres uten samtykke fra styreleder eller andre i styret.

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at eiendommen og boligene vedlikeholdes godt. Når det gjelder andelseierens øvrige vedlikeholdsplikter, viser en til husleiekontraktens pkt. 7.
Iflg. vedtak på generalforsamling skal borettshaver dekke inntil kr. 10 000,- pr. år til utvendig vedlikehold.

FRAMLEIE AV LEILIGHET

Framleie må godkjennes av borettslagets styre.

Framleietaker kan ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Andelseier har det fulle ansvar ovenfor styret for alle skader og ulemper som framleieforholdet måtte gi for de andre andelshaverne.

AVFALLSHÅNDTERING

Det må ikke kastes brennende ting, f.eks. sigarettstumper og aske, i søppelet.

Aviser og blader kastes i blå avfallsbeholdere.
Alt annet restavfall skal være pakket i plastposer som er knyttet godt igjen før de kastes i de grå avfallsbeholderne.

TØRKING AV TØY / TEPPEBANKING

Det er avsatt plass for tørking av tøy under tak på enden av utebodene.

Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper og sengetøy på balkongene i 2. etg. slik at det sjenerer dem som bor under.

PARKERING

I feltet er det er avsatt én parkeringsplass pr. leilighet, samt tilsammen 7 plasser for gjesteparkering. Bilene parkeres på anviste parkeringsplasser.

Parkeringsplassene er beregnet for evt. senere garasjebygg.

* * * * * * * * * *

Styret i Villabyøran BL håndhever reglene,
og innstiller overfor generalforsamlingen ved eventuelle endringer.
Eventuelle klager rettes til styret.

12.03.2001

STYRET

Vedtekter

for ***Villabyøran borettslag*** org nr **968 067 303**

tilknyttet ***Sunndal boligbyggelag***

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 1. mars 1993, sist endret

den ***4. mai 2006***

1. Innledende bestemmelser

Formål
Villabyøran 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

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 100,00.***

(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 ***Sunndal kommune*** rett til å eie inntil **5** 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 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 borettslagets styre hvem som skal 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 varsles skriftlig.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med 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 misligh old. 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 **2** andre medlemmer med **3** varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av 3 medlemmer til valgkomite, velges for ett år
- 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 mod 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

VILLABYØRAN BORETTSLAG

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Styret i perioden har bestått av:

Styreleder, Tina Olufsen, Øranvegen 10
Styremedlem, Ingunn Ørbog, Storøra 14 A
Styremedlem, Bendik Berntsen Reitan, Øranveien 14
Varamedlem, Lisbet Mulvik, Storøra 16 A
Varamedlem, Anne Grethe Kjelstad, Storøra 24 A

Generelle opplysninger om VILLABYØRAN 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:89218419 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 20 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 2 styremøter,
Hvor 1 protokollerte saker har vært behandlet.

STYRET HAR ARBEIDET MED FØLGENDE SAKER:

Skadesak hos Solveig Helene Vassli og øking av husleie pga økte priser fra Sucom.

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 07.05.2025

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

VILLABYØRAN BRL

DEN 02. Mai 2025, kl 19.00

MØTESTED: Kulturhuset

TIL stede:

ANTALL BORETTSHAVERE MED STEMMERETT: 6

ANTALL FULLMAKTER: 0

FRA SUNNDAL BOLIGBYGGELAG MØTTE: Malcolm R Macdonald.

SAKLISTE:

GODKJENNING AV MØTEINNKALLING / DAGSORDEN

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

VEDTAK : Godkjent.

MØTELEDEREN ERKLÆRER ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 FOR ÅPNET.

SAK NR. 1 : KONSTITUERING

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

FORSLAG : Tina Olufsen

VEDTAK : godkjent

1B : VALG AV MØTESEKRETÆR

FORSLAG : Malcolm R Macdonald

VEDTAK : godkjent

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

FORSLAG : Ole Chastian, Solveig Helene

VEDTAK : godkjent

SAK NR. 2 : ÅRSRAPPORT I FRA STYRET 2024

Årsrapport leses opp.

FORSLAG : Årsrapport i fra styret 2024 tas til etterretning

VEDTAK : godkjent

SAK NR. 3 : REGNSKAP/REVISJONSBERETNING

Revisors beretning leses opp.

3A : GODKJENNING AV REGNSKAP FOR 2024

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

VEDTAK : Godkjent

3B : DISPONERING AV ENDRING I DISPONIBLE MIDLER FOR 2024

FORSLAG : Endring i disponible midler kr 29.819, -.
Overføres til fri egenkapital og opplån

VEDTAK : Godkjent.

SAK NR. 4 : VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER

4A : VALG AV NYTT STYRE

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

Navn	Verv	Valgt for	På valg (X)
Tina Olufsen	leder	2 år i 2023	X
Ingunn Ørbog	styremedlem	2 år i 2024	
Bendik Berntsen Reitan	styremedlem	2 år i 2024	

Innstilling / forslag til nye styremedlemmer:

Navn Innstilling/forslag	Verv	Valgt for	Vedtak
Tina Olufsen	leder	2 år i 2025	godkjent
	styremedlem	år i	
	styremedlem	år i	

4 B VALG AV NYE VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlemmer for perioden 2024-2025 har vært følgende:

Navn	Verv	Valgt for	På valg (X)
Anne Grethe Kjelstad	Varamedlem	1 år i 2024	X
Lisbeth Mulvik	Varamedlem	1 år i 2024	X

Innstilling/ forslag til nye varamedlemmer for 2025-2026:

Navn Innstilling/forslag	Verv	Valgt for	Vedtak
Anne Grethe Kjelstad	varamedlem	1 år i 2025	godkjent
Lisbeth Mulvik	varamedlem	1 år i 2025	godkjent

4 C VALG AV VALGKOMITE FOR 2024-2025

Valgkomite : Solveig og Tina.

4 D VALG AV DELEGERTE TIL SUNNBO`S GENERALFORSAMLING

Det skal velges 2 delegerte til Sunnbo`s generalforsamling

FORSLAG: Tina og Ingunn

VEDTAK: godkjent

SAK 5 **: EVENTUELL GODTGJØRELSE TIL STYRET FOR 2024**

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

kr. 12 000 **til borettslagets** Leder

Einar **kr.** 12 000 **til borettslagets** Valgt Vaktmester

VEDTAK: godkjent.

Ordinær generalforsamling 2025 erklært avsluttet kl. 19:19

Sted: Sunndalsøra 08/05/25

Tina Olufsen
Møteleder

Møtesekretær

OC Stavne
Borettshaver

Solveig Helene Vassli
Borettshaver

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

RESULTATREGNSKAP VILLABYØRAN 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		750 000	639 020	740 100	1 295 820
Innkrevde kapitalkostnader		623 520	627 120	623 520	84 000
SUM INNTEKTER		1 373 520	1 266 140	1 363 620	1 379 820
KOSTNADER					
Revisjonshonorar	2	9 849	8 498	8 925	10 350
Honorar til styret	3	24 000	12 000	23 500	24 000
Forretningsførerhonorar		84 630	80 598	84 628	88 859
Lønnskostnader	4	0	12 000	10 000	0
Arbg.avg, sos kost	4	2 544	2 544	3 551	2 544
Avskrivninger/nedskriving		9 406	9 406	0	0
Vedlikehold	5	37 763	573 304	45 000	45 000
Kabel-Tv		149 480	132 360	138 960	156 720
Forsikring		86 878	72 838	87 355	103 658
Kommunale avgifter		255 231	246 296	251 614	230 859
Energi og strøm		4 091	4 301	6 000	6 000
Kontorrekvisita og trykksaker		504	1 392	3 500	3 500
Internett, Telefon og porto		115	62	500	500
Drift maskiner		3 096	3 968	5 000	5 000
Andre driftskostnader	6	23 325	14 146	18 500	18 500
SUM KOSTNADER		690 912	1 173 712	687 033	695 490
DRIFTSRESULTAT		682 608	92 428	676 587	684 330
FINANSINNTEKTER OG KOSTN.					
Renteinntekter		288	580	0	0
Aksjeutbytte fra andre		7 730	6 870	0	0
Rentekostnader	10	48 534	63 574	45 433	31 028
RESULTAT AV FIN. INNT OG KOSTN		40 516	56 123	45 433	31 028
ORDINÆRT RESULTAT		642 092	36 305	631 154	653 302
ÅRSRESULTAT	1	642 092	36 305	631 154	653 302

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter	7	1 547 840	1 547 840
Bygninger	8	9 033 837	9 033 837
Andre driftsmidler	9	8 623	18 029
Sum anleggsmidler		10 590 300	10 599 706
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Bankinnskudd			
Innestående bank		143 333	171 921
Sum omløpsmidler		143 333	171 921
SUM EIENDELER		10 733 633	10 771 627

BALANSE

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		9 124 307	8 482 215
Sum opptjent egenkapital		9 126 307	8 484 215
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	10	0	571 290
Pant-og gjeldsbrev lån	10	594 611	645 000
Borettsinnskudd	11	1 000 000	1 000 000
Sum langsiktig gjeld		1 594 611	2 216 290
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 426	67 289
Påløpne renter		1 290	3 833
Sum kortsiktig gjeld		12 715	71 122
Sum gjeld		1 607 326	2 287 412
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 733 633	10 771 627
Pantestillelse	12	1 594 611	2 216 290

Sunndalsøra 31.03.25
SUNNDAL BOLIGBYGGELAG AL

Sted:_____, dato:_____

Tina Olufsen	Bendik Berntsen Reitan	Ingunn Ørbog
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

30 VILLABYØRAN 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:	100 799	203 740
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	642 092	36 305
Tilbakeført avskrivninger	9 406	9 406
Opptak langsiktig lån	0	645 143
Avdrag langsiktig lån	-621 679	-793 796
B. Årets endring disponible midler	29 819	-102 942
C. Disponible midler	130 618	100 799

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	9 849	8 498
Sum	9 849	8 498

Honoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Godtgjørelse til styret

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	24 000	12 000
Sum	24 000	12 000

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 Lønn til ansatte	0	12 000
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	2 544	2 544
Sum	2 544	14 544

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

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	0	43 488
6602 VEDLIKEHOLD VVS	0	3 867
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	5 297	0
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	22 466	24 655
6630 SKADER - UTBEDRING - (FORSIKRI	10 000	8 000
6640 PERIODISK VEDLIKEHOLD	0	493 294
Sum	37 763	573 304

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6390 ANDRE DRIFTSKOSTNADER	12 278	2 813
7450 KONTINGENT BOLIGBYGGELAGET	5 500	5 500
7720 GENERALFORSAMLING	0	800
7770 BANK- OG KORTGEBYR, BETALINGSG	5 371	5 033
7790 ANDRE KOSTNADER	176	0
Sum	23 325	14 146

Note 7 - Tomt

Tomten er kjøpt i 1994 for kr. 1 547 840,-

Note 8 - Bygninger

Anskaffet år:	1994
Kostpris 1994	9 033 837
Rehabilitering	
Bokført verdi 31.12	9 033 837

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

Note 9 - Driftsmiddel

	Snøfresert	Totalt
Anskaffet år:	2022	
Antatt levetid i år:		
Kostpris 01.01	28 219	28219
+ Nyanskaffet i året		
- Salg/utrangering av anskaffelseskost		
Kostpris 31.12	28 219	28 219
Samlede avskrivninger pr 01.01	10190	10190
+ Avskrivninger i år	9 406	9 406
- Avgang samlede avskrivninger på anskaffelseskost		
Samlede avskrivninger pr 31.12	19596	19596
Bokført verdi pr. 31.12	8623	8623

.

Noter VILLABYØRAN BORETTSLAG

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Sunndal Sparebank	Husbanken
Lånenummer:	40357418331	146043732
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	1994
Rentesats:	5.25 %	4.687 %
Betingelser:		Flytende fra 01.06.2024
Beregnet innfridd:	28.12.2033	01.12.2024
Opprinnelig lånebeløp:	645 000	9 400 000
Lånesaldo 01.01:	645 000	571 290
Avdrag i perioden:	50 389	571 290
Lånesaldo 31.12:	594 611	0
Saldo 5 år frem i tid:	299 074	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 40357418331	20	29 731	594 620

Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 BORETTSINNSKUDD	1 000 000	1 000 000
Sum	1 000 000	1 000 000

Note 12 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr. 594.611,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12. en bokført verdi på kr. 10.590.300,-.

VILLABYØRAN BORETTSLAG

Resultat og balanse med noter for VILLABYØRAN BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For VILLABYØRAN BORETTSLAG

Styreleder	Tina Olufsen (sign.)	16.03.2025
Styremedlem	Bendik Berntsen Reitan (sign.)	16.03.2025
Styremedlem	Ingunn Ørbog (sign.)	14.03.2025

Samsvarserklæring

BRATSETH
Ditt prosjekt. Vårt ansvar.

Kunde

Firma/Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Vegard Resell		6600 SUNNDALSØRA	41578
Kontaktperson	**Telefon**	**E-post**	
		resell10@hotmail.com	

Anlegg

Arbeidsbeskrivelse

Feste downlightskasser i hht krav, gjelder 8stk i gang.
Løs koblingspunkt satt inn i koblingsboks, mørkloft.
Bytte downlights bad, da det var antydning til varmegang i eksisterende halogendownlights.

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging / rehabilitering
☑ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappanummer
	6600 SUNNDALSØRA		
Påbegynt installasjon	**Ferdigstilt installasjon**	**Overlevert**	**Målernummer**
06.02.2026	06.02.2026	06.02.2026	
Utført iht. følgende forskrift	**Utført iht. følgende standard(er)**		**Type bolig**
FEL			Enebolig

☐ Prosjektering ☑ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Org.nr.
BRATSETH AS	Industrivegen 92	6600 Sunndalsøra	998 489 520
Elvirksomhets-ID	**Kontaktperson**	**Telefon**	**E-post**
	Guro Mikkelsen	416 80 800	post@bratseth.as

Samsvarserklæring

BRATSETH
Ditt prosjekt. Vårt ansvar.

Beskrivelse

Vi har byttet 6 spotter på bad, vi har også byttet tilhørende dimmer til ny led dimmer. På mørkeloftet har vi festet en spotkasse over spot i gang og lagt løs kobling inn i ap9. Se bilder for plassering.

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

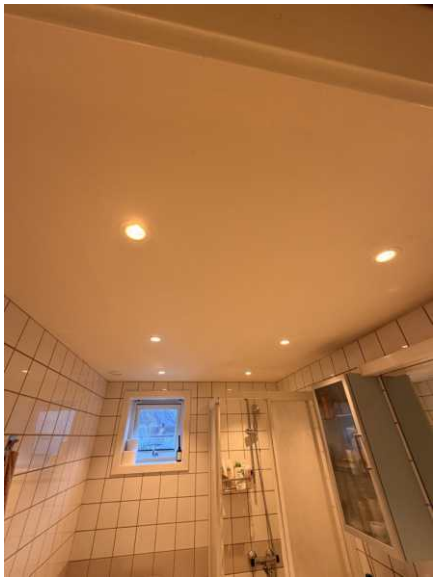
☑ Boligmappa.no ☑ E-post ☐ Per post

Kommentar

Faglig ansvarlig / bemyndiget person

Navn	Elias Sundli
Dato	06.02.2026
Signatur	

Bilder tilhørende ordre 41578



Skjema: "NHO 5 Sikre Samsvarserklæring: Vedlikehold"
Spørsmål: Beskrivelse
Beskrivelse: Spotter bad, Filnavn: 2D9900EA-4455-431C-A10D-A72CDECBA569.jpg



Skjema: "NHO 5 Sikre Samsvarserklæring: Vedlikehold"
Spørsmål: Beskrivelse
Beskrivelse: Ny dimmer til spotter bad, Filnavn: 0CE123A7-B883-41FB-9D51-6678226F3B9C.jpg

Sunndal kommune

Grunnkart

Eiendom: 51/576
Adresse: Storøra 16
Dato: 21.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



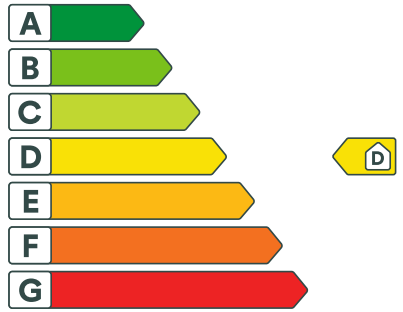
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

enova

Energiattest

D

Adresse	**Storøra 16, 6600 SUNNDALSØRA**
Dato for energimerking: **30.01.2026**	Merkenummer: **Energiattest-2026-252904**
Bygningskategori: **Småhus**	Bygningsnummer: **16278971**
Gårdsnummer: **51**	Bruksnummer: **576**
Seksjonsnummer: **—**	Bruksenhetsnummer: **H0201**



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: **1994**	Bygningstype: **Firemannsbolig**
Bruksareal: **67,0 m²**	Oppvarmet bruksareal: **67,0 m²**
Oppvarmet etasje: **1**	Bygningsmateriale: **Tre**
Oppvarming: **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon: **Mekanisk 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: **174,63 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år: **157,86 kWh/m²**	Totalt levert pr. år: **11 039 kWh**



Storøra 16, 6600 SUNNDALSØRA

Detaljering

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



Storøra 16, 6600 SUNNDALSØRA

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: 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 utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 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.

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

STORØRA 16

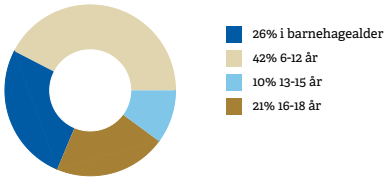
OFFENTLIG TRANSPORT

Holten Linje 901, 902	**9 min** 0.7 km
Molde Lufthavn, Årø	**1 t 13 min**

SKOLER

Sande skole (1-7 kl.) 256 elever, 20 klasser	**20 min** 1.7 km
Tredal skole (1-7 kl.) 111 elever, 7 klasser	**5 min** 3 km
Sunndal ungdomsskole (8-10 kl.) 238 elever, 20 klasser	**21 min** 1.9 km
Sunndal vidaregåande skole 300 elever	**20 min** 1.7 km

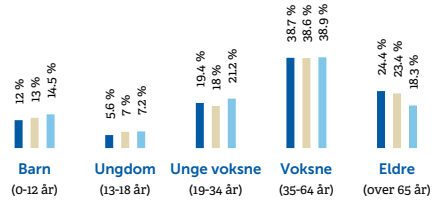
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**31%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**7%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Auragata Vest	610	348
Kommune: Sunndal	6 932	3 779
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Holten barnehage (1-5 år) 93 barn	**12 min** 1 km
Tredal barnehage (1-5 år) 41 barn	**5 min** 3 km
Holssand barnehage (0-5 år) 88 barn	**8 min** 5.1 km

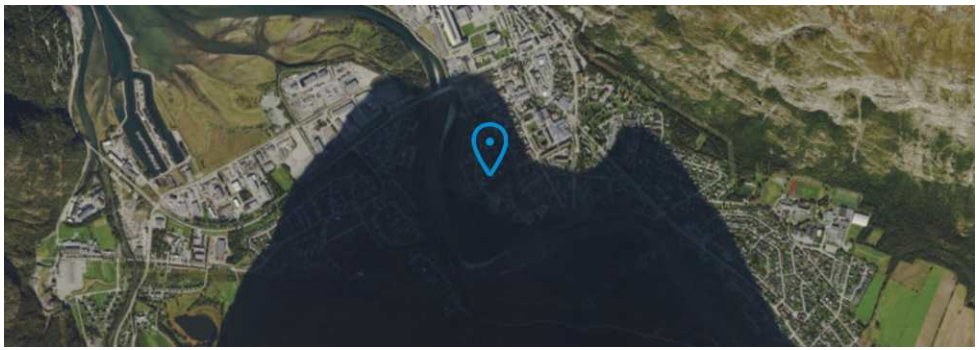
DAGLIGVARE

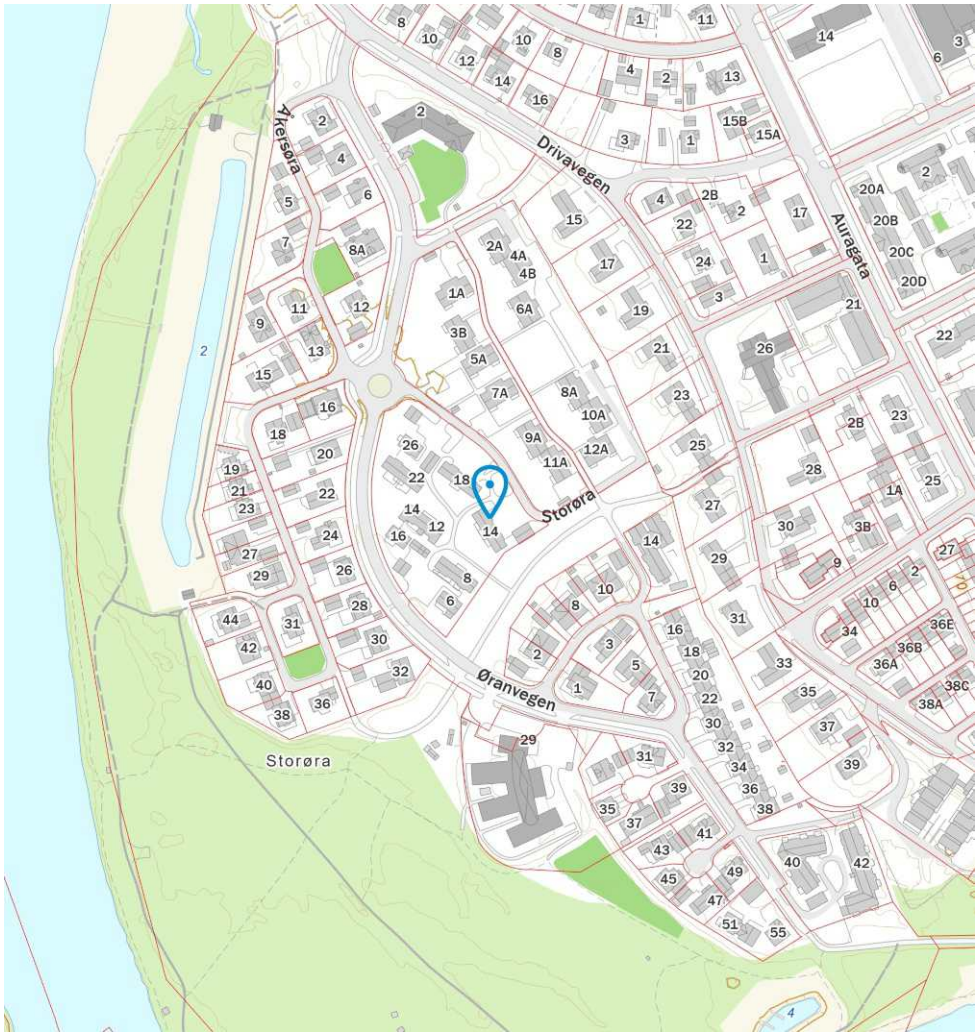
Rema 1000 Sunndalsøra	**6 min**
Kiwi Sunndalsøra	**7 min**

SPORT

Ringveien balløkke Ballspill	**17 min** 1.2 km
Rotvoll balløkke Ballspill	**16 min** 1.3 km
Fitnesspoint Sunndalsøra	**8 min**

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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 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

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: 21260003 / Marius Mellemseter Nes, tlf. 951 15 745
Storøra 16, 6600 Sunndalsøra.
Andelsnr. 10 i VILLABYØRAN BORETTSLAG AL, org.nr. 968067303, 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 6 900,- 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: 21260003
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.02.2026

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