

Velkommen til

Nedgardsgata 2, 6600 Sunndalsøra

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nedgardsgata 2
6600 Sunndalsøra

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 800 000,-
Omkostninger	kr	96 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 896 090,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 509,-

BRA/BRA-i	103 / 95 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1988
Etasje	5. etasje

Energimerke 

Fireroms topp og endeleilighet i Tico tilknyttet ny og utvidet heis. Inneholder gang/stue/kjøkken i delvis åpen løsning, romslig bad, bod, to soverom og TV-stue (soverom). Parkett på gulv og furu kjøkkeninnredning. To boder og parkeringsplass i parkeringskjeller. Klargjort for el-bil lader. Solrik veranda med flott utsikt og fjordgløtt. Standard fra byggeår. Sjelden mulighet!

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
Nedgardsgata 2, 6600 Sunndalsøra

Registerbetegnelse
Gnr. 51, Bnr. 487, Snr. 62 og Gnr. 51, Bnr. 487, Snr. 9, Sunndal kommune.
Ideell andel: 1/1 (bod i parkeringskjeller) Gnr. 51, Bnr. 487, snr. 62, Sunndal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 800 000,-
Omkostninger	kr	96 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 896 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 906 590,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 95 000,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 96 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 5 185,- pr. år 2024. Beløpet gjelder eiendomsskatt og feiegebyr. Beløpet er fordelt på fire terminer per år.

Faste løpende kostnader
Renovasjon ReMidt: kr 3 616,- pr. 2025. Beløpet er fordet på fire terminer per år.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 509,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Kommunale avgifter, kabel-TV, bygningsforsikring, og diverse vedlikehold/drift iht. regnskap.

Felleskostnadene er fordelt på følgende poster:
TV/Internett kr 653,-
Fellesutgifter kr 1 856,-

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

Forretningsfører
Sunndal Boligbyggelag

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

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

Areal
BRA - i: 95 m²
BRA - e: 8 m²
BRA totalt: 103 m²
TBA: 13 m²

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Leiligheten disponerer også garasjeplass nr. 7 i felles garasje.

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
Eierseksjon

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
5. etasje

Parkering
Leiligheten disponerer biloppstillingsplass nummer 7 i parkeringskjeller (seksjon 51). Heis går helt ned til kjeller. Det er klargjort for montering av el-bil lader. Det gjøres oppmerksom på at parkeringsplassen ligger i den del av kjelleren som er tilfluktsrom.

Leiligheten disponerer bod nr 7 i parkeringskjeller (seksjon 51).

Rettighetene til bod og parkering er bekreftet av styret i sameiet samt tidligere kjøpekontrakt. Det er Sunndal kommune som har hjemmel til 84/156 av parkeringsseksjonen, og resten er fordelt på andre eiere. Det er ikke tinglyst noen andel i seksjonen som tilhører denne leiligheten. Det foreligger derfor ikke rettsvern for rettigheten.

Det medfølger også en bod nr 2 i parkeringskjeller. Den ligger rundt hjørnet til høyre for heisutgangen i parkeringskjelleren. Denne boden er tinglyst (seksjon 62) og har således rettsvern. For denne boden blir det årlig fakturert ca kr 500, eventuelt noe høyere om det plasseres fryser i boden. Dette fordi strømmen på boden går på sameiet.

Sameiebrøk
110/9471

Sameiets eiendom
Gnr. 51, Bnr. 487, SUNNDAL kommune.
Tomtestørrelse 3 490 m². Felles eiendomstomt som foruten bygning består av asfaltert areal.

Byggeår
1988 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
5. etasje: Gang, stue/kjøkken i delvis åpen løsning, TV-stue (soverom), 2 soverom, garderobe og bad.

Eksternt bruksareal:
Kjeller: 2 boder.

Leiligheten disponerer også garasjeplass i felles garasje (se avsnittet parkeringsforhold).

Standard
5. etasje:
Gang: Parkett på gulv, malt strietapet på vegg og malt slett himling. Hovedinngang og porttelefon.

Stue/kjøkken: Parkett på gulv, malt strietapet på vegg og malt slett himling. Panelovn og vedovn på vegg. Utgang til balkong. Eik kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt platetopp, vask og avrenningsbeslag, kjøl/fryseskap, integrert micro, stekeovn og del-integrert oppvaskmaskin. Flis på vegg over kjøkkenbenk. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesone.

TV-stue (soverom): Parkett på gulv, malt strietapet på vegg og malt slett himling. Panelovn på vegg.

Soverom 1: Belegg på gulv, malt strietapet på vegg og malt slett himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv, malt strietapet på vegg og malt slett himling. Garderobeskap. Panelovn på vegg.

Garderobe: Parkett på gulv, malt strietapet på vegg og malt slett himling. Hyller på vegg. Sikringsskap.

Bad: Parkett på gulv, malt strietapet på vegg og malt slett himling. Hovedinngang og porttelefon.

Beliggenhet
Leiligheten ligger midt i sentrum. Umiddelbar nærhet til alle sentrumsfunksjoner.

Adkomst
Enkel adkomst fra offentlig vei.

Byggemåte
Nærings og boligeiendom. Betong i vegger som er utvendig kledd med fasade blikkplater, betong i etasjeskillere, 2-lags vinduer og flatt tak med folie. Felles heis og trapperom. Leiligheten ligger i 5 etasje med egen veranda som har utgang fra stue/kjøkken. 2 boder i kjeller og tilgang til parkeringsplass i felles parkeringskjeller. Dette iht. tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Følgende hvitevarer medfølger om ønskelig:
- Integrert komfyr
- Integrert oppvaskmaskin
- Kjøleskap med fryser
- Mikrobølgeovn

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

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 15.02.1989:

Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes:
Dør mellom trapperom og gang ved butikklokalene i 1. etasje må snarest mulig snus så den slår ut i gangen. Etter innflytting vil det bli vurdert om det skal kreves akustisk måling i trappeoppgangen. Utbedring vil bli forlangt dersom målingene viser utilfredsstillende

akustikk.

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.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

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

Internett- og tv-leverandør
Innlagt kabel-TV. Fiber er bestilt og skal legges inn i alle enhetene. Kostnad ved installasjon av fiber tas av leverandør Sucom.

Adgang til utleie
Kun en bruksenhet i boligen. Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning

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

Regulering
Gjeldende reguleringsplan: Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Sunndalsøra sentrum søndre del planid. 19890630. Det ene hjørnet av eiendommen omfattes også av reguleringsendring for sammenbygging av Tico og Amfi planid. 20061100.

Gjeldende kommunedelplan Kommunedelplan for Sunndalsøra planid. 20141210 vedtatt 02.09.2015 gjelder også for området. Kommunedelplanen inneholder både generelle bestemmelser nr. 0.1 - 0.5 som gjelder alle områder og bestemmelser til de enkelte arealformål og hensynssoner som er vist på plana. I kommunedelplanen er tomta vist som sentrumsformål og bestemmelser nr. 1.2. Sentrumsformål gjelder.

Reguleringsbestemmelsene ligger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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 619 779,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 479 115,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Forkjøpsrett/godkjenning
Det praktiseres ikke forkjøpsrett. Ny eier må godkjennes av styret.

Eier
Hildur Innviks dødsbo v/Petter Erik Innvik og Arne-Johan Gagnat iht. fullmakt.

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 5075
Dato: 20.10.1988
SNR: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 110 / 9471

Obligasjon
Dagboknr.: 985
Dato: 20.02.1989
Beløp: 25 000
Panthaver: SAMEIET TICOGÅRDEN

Orgnr: 1 997 449

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 4335
Dato: 07.08.1989
vedr. avtale mellom Ans Ticogården Tico A/S & Co. og Sunndal
Kommune vedr. kjøp av bruksrett til tilfluktsromsplasser på d.ei.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 4336
Dato: 07.08.1989
vedr. avtale mellom Ans Ticogården Tico A/S & Co og Sunndal
Kommune vedr. kjøp av bruksrett til tilfluktsromsplasser på d.ei.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Dagboknr.: 5232
Dato: 20.09.1989
Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Dagboknr.: 3447
Dato: 21.04.1992
Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Ovenstående tinglyste forhold vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. 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
Originalt er leiligheten godkjent med tre soverom, men dagens eier valgte å bruke det ene soverommet som en TV-stue. Ved ev. innsetting av dør fremfor bue mellom gang og dagens ekstra TV-stue vil det igjen bli tre soverom.

Selger har selv ikke bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Sameiets økonomiske status:
Årsresultat pr. 31.12.2024 kr 20 083,-

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 13 000,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (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.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Svenn Marius Skålvik i Midt Norsk Takst AS den 06.03.2025.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2:
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Dører
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig - Overflater
- Våtrom - 5. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling
- Våtrom - 5. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv
- Våtrom - 5. Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - 5. Etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - 5. Etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon
- Kjøkken - 5. Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

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

Bygningstegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 05.10.1988 hos Sunndal Kommune.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt 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 på vann- eller avløpsanlegg? Har vært problemer med avløp fra overbygd veranda, da rør har gått tett. Dette er Sameiet Tico sitt ansvar, og problemene har blitt utbedret.

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 06.03.2025
- Selgers egenerklæring datert 17.02.2025
- Midlertidig brukstillatelse datert 15.02.1989
- Bygningstegninger
- Reseksjonering datert 21.04.1992
- Tinglyst erklæring datert 07.08.1989
- Husordensregler
- Vedtekter
- Årsrapport 2023
- Årsregnskap 2023
- Referat årsmøte 2024
- Reguleringsbestemmelser
- 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

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Sunndalsøra/ Surnadal
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Nordmørsvegen 2, 6600 Sunndalsøra
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim









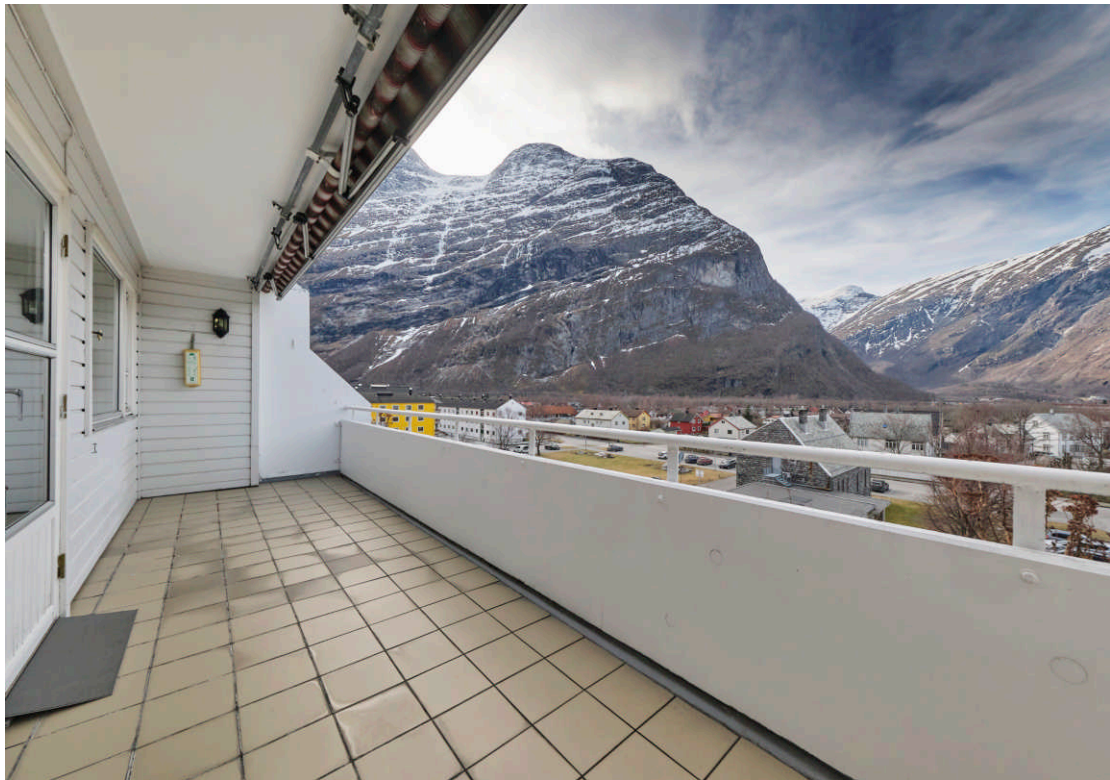












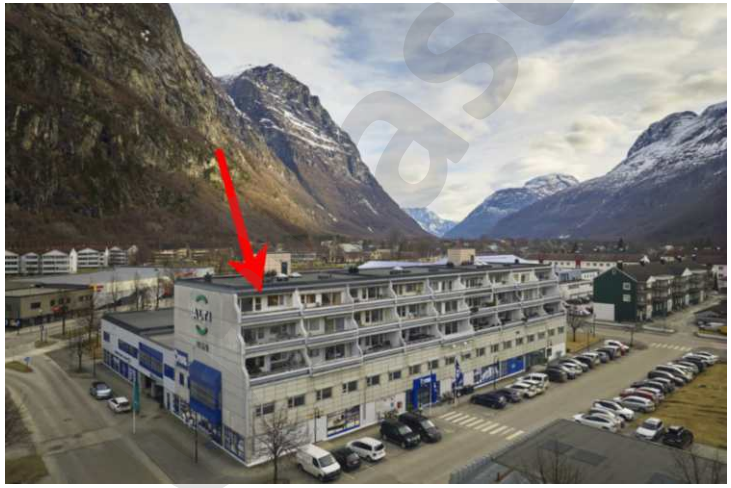

ALTI

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Nedgardsgata 2, 6600 SUNNDALSØRA
SUNNDAL kommune
gnr. 51, bnr. 487, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 04.03.2025 **Rapportdato:** 06.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20704-1517

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

MIDT NORSK TAKST AS

Medlem av Norsk takst

Utkast

MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Tynset og Heim Kommune.
Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.
Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet.
Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer.
Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



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.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Utkast

Nedgardsgata 2, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 487
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Utkast

Beskrivelse av eiendommen

Nærings og boligeiendom
Betong i vegger som er utvendig kledd med fasade blikkplater, betong i etasjeskillere, 2-lags vinduer og flatt tak med folie (skiftet 2014). Felles heis og trapperom.
Leiligheten ligger i 5 etasje med egen veranda som har utgang fra stue/kjøkken. 2 boder i kjeller og tilgang til parkeringsplass i felles parkeringskjeller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør med kikkhull.
Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass
Veranda med tett membran, påstøp med flis og avrenning til sluk.
Tett rekkverk med håndløper i stål. Høyde på rekkverk er målt til 100 cm. Elektrisk terrassemarkise
I forbindelse med tilstandsvurdering av leilighet/boenheten er det etterspurt vedlikeholdsplaner for hele bygningsmassen, men selger er ikke kjent med at dette finnes.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malt strietapet. Innvendige tak har malte plater og malt betongdekke
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Leiligheten har felles elementpipe og vedovn i stue. Sotluke er ikke tilgjengelig for kontroll i denne leiligheten, pipe er vurdert ut fra alder.
Innvendig har leiligheten finèrdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv, våtromstapet og vinylbelegg på vegg. Malt slett himling. Mekanisk avtrekk i himling.
120 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lyslist som har 2 lysarmaturer med stikkontakter, gulvstående toalett og dusjvegg med skyvedører.
Slett vaskeromsinnredning, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum. Opplegg for vaskemaskin, plass for tørketrommel og varmtvannsbereder under benkeplate.

KJØKKEN Gå til side

Parkett på gulv, malt strietapet på vegg og malt slett himling.
Panelovn og vedovn på vegg. Utgang til balkong.
Eik kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt platetopp, 1 ½ vask og avrenningsbeslag, kjøl/fryseskap, integrert micro, stekeovn og delintegrert oppvaskmaskin. Flis på vegg over kjøkkenbenk. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesone.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg med ukjent plassering.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekrane er plassert i inspeksjonsluke i vegg mellom kjøkken og bad/vaskerom
Det er avløpsrør av støpejern i felles avløpsstamme og plast med tilførsel til hovedstamme fra byggeår
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og mekanisk sentralavtrekk som styres fra kjøkkenventilator. Selve motor på avtrekksanlegg har ukjent plassering.
Evalet varmtvannstank som er på 144 liter.
Produksjonsår: byggeår 1988
Plassering: Bad/vaskerom under benk
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt
Sikringsskap er plassert i garderobe/bod med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP. Åpent og skjult anlegg.
Brannmeldere i gang og brannslukker ved hoveddør

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 05.10.1988 hos Sunndal Kommune.

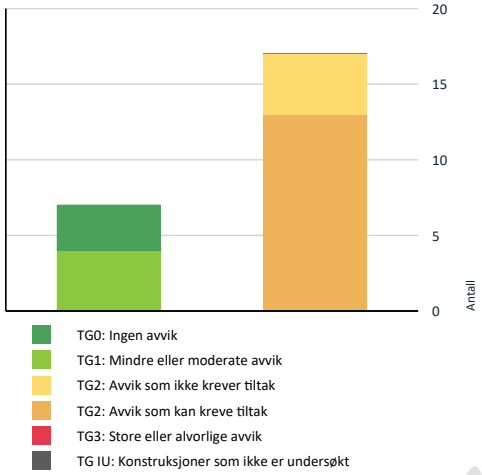
Utkast

Nedgardsgata 2, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 487
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

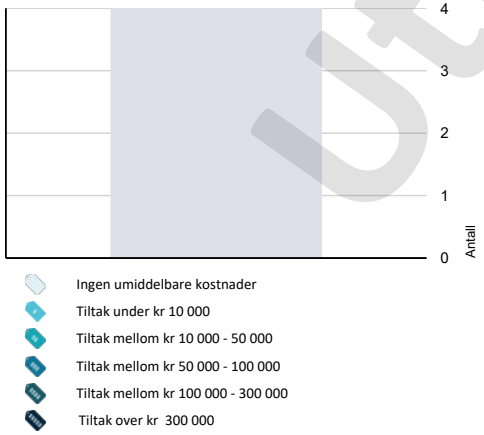
Sammendrag av boligens tilstand

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

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- 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 foretatt tilstandskontroll av dører, vindu, kryploft og balkong/veranda/terrasse som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde siden dette direkte påvirker leiligheten.

Det er ikke foretatt tilstandskontroll av øvrige bygningsdeler som gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, vann/avløp, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft om ikke annet er nevnt.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Utkast

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1988

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

Vedlikehold
Det er noe etterslep av vedlikehold og oppgraderinger på enkelte bygningsdeler, ellers er bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert ut fra standard

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• 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
• Det må foretas lokal utbedring.
• Tiltak:

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


Vindu på kjøkken


Vindu på stue


Vindu på soverom 1, synlig slitasje på overflaten

TG 1 Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør med kikkhull.

Utkast

Tilstandsrapport



Hoveddør

TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass

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

- 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
• Det må foretas lokal utbedring.



Verandadør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med tett membran, påstøp med flis og avrenning til sluk. Tett rekkverk med håndløper i stål. Høyde på rekkverk er målt til 100 cm. Elektrisk terrassemarkise

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

- Bom i flis (løse flis)
- Riss i flisfuger
- Deler av balkong er snødekt, alder og materiale er kjent og derfor vurdert ut fra alder.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

- Utbedring/skifte av flis må kunne påregnes

Nedgardsgata 2, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 487
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport



Oversikt veranda



Synlig membran mot vegg



Synlig påstøp og underliggende sluk



Oversikt veranda

TG 2 Andre utvendige forhold

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malt strietapet. Innvendige tak har malte plater og malt betongdekke

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Slitasje på parkettgulv kjøkken
- Deler av vegg på tv-stue/soverom er ikke malt og det er synlig varmestråling i tapet over panelovn
- Slitasje på enkelte hengsler i garderobeskap

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det må påregnes sliping/utbedring av parkettgulv på kjøkken evt. bytte av gulv.
- Lokal utbedring må kunne påregnes. Det må også kunne påregnes noe flikking/utbedring når inventar tas ned og flyttes ut

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Utkast

Tilstandsrapport



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



5. etasje
Plassering av laser ved kontroll av soverom 1. Det er målt 8 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Pipe og ildsted

Leiligheten har felles elementpipe og vedovn i stue. Sotluke er ikke tilgjengelig for kontroll i denne leiligheten, pipe er vurdert ut fra alder.

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

- Vedovn/peis har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vedovn på stue

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten finèrdører.

Utkast

Nedgardsgata 2, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 487
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport



Foldedør til garderobe/bod



Dør til bad/vaskerom



Dører til soverom

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv, våtromstapet og vinylbelegg på vegg. Malt slett himling. Mekanisk avtrekk i himling.
120 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lyslist som har 2 lysarmaturer med stikkontakter, gulvstående toalett og dusjvegg med skyvedører.
Slett vaskeromsinnredning, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum. Opplegg for vaskemaskin, plass for tørketrommel og varmtvannsbereder under benkeplate.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromstapet og vinylbelegg på vegg. Malt slett himling. Det er skiftet til vinylbelegg i dusj, ukjent når det er utført.

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:

- Sprekk i tapetskjøter utenfor våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Dør i våtsone: Ikke behov for tiltak så lenge det benyttes dusjvegger og ingen direkte vannpåkjenning på overflater. Dør er da beskyttet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales på grunn av ukjent alder på tettesjikt ved dusj for sikre at rommet ikke utsettes for dirkete vannpåkjenning på veggoverflater. Det vil da også sikre fri avrenning til sluk for hele rommet.

Utkast

Tilstandsrapport



Dusj



Oversikt innredning



Oversikt



Oversikt

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 25 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.

- Gulvskinne for dusj avgrenser rommet mot sluk

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

- Som ekstra sikring bør det monteres vannføler på gulv ved dør som er tilkoblet vannstoppventil. Det kan bidra til å forhindre skade i tilstøtende rom ved evt. vannstigning inne i rommet.
- Slik rommet benyttes i dag er det risiko for at vann kan renne ut til gang ved vannstigning grunnet manglende avrenning til sluk.



Gulvskinne hindrer fri avrenning til sluk. Risiko for at vannet renner ut mot gangen

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Nedgardsgata 2, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 487
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vinylbelegg er ført ned under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Levetid tettesjikt er straks oppbrukt ut fra opplyst byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- For å få TG1 må det etableres ny membran/nytt vinylbelegg som er utført på en fagmessig god måte og etter monteringsveiledning. Grunnet alder på tettesjikt er det risiko for skade ved direkte vannpåkjenning.



Vinylbelegg er ført ned under klemring i sluk.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

120 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lyslist som har 2 lysarmaturer med stikkontakter, gulvstående toalett og dusjvegg med skyvedører. Slett vaskeromsinnredning, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum. Opplegg for vaskemaskin, plass for tørketrommel og varmtvannsbereder under benkeplate.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er fuktskade på front av dør under vaskekum
- Sprekk i glass på skyvedør i dusjhjørne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Lokal utbedring må kunne påregnes for å lukke avviket for å sikre at skaden ikke utvikler seg på dør i skap under vaskekum. Ikke behov for umiddelbare tiltak vedørende dusjdører. Det er uansett å anbefale å bytte dusjhjørne med dusjkabinett for å redusere faren for skaden på øvrige overflater.

Utkast

Tilstandsrapport



Overflateslitasje på dør ved vaskekum



Sprekk i dusjdør



Slitasje på overflate av servantskap



Oversikt

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk sentralavtrekk med ukjent plassering på vifte. Vifte styres fra kjøkkenventilator

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

-Tilluft under dør er ikke tilfredsstillende

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

- Tilluft bør komme via spalte under eller over dør for å bidra til god luftskiftning i boligen.
Konsekvens/risiko: Uten tilstrekkelig tilluft reduseres effekten på ventilasjon og det kan medføre over tid grobunn for mugg, sopp eller råte.



Det er lagt skrå aluminiumsterskel fra bad mot gulv i gang som reduserer luftespalte under dør noe. Aluminiumsterskel er mulig å tas bor slik bilde viser.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av vegg fra tilstøtende gang inn mot våtsone i dusj. Ingen fuktavvik er målt.

Nedgardsgata 2, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 487
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport



Kontroll av vegg fra tilstøtende gang inn mot våtsone i dusj. Ingen fuktavvik er målt

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Parkett på gulv, malt strietapet på vegg og malt slett himling. Panelovn og vedovn på vegg. Utgang til balkong.
Eik kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt platetopp, 1 ½ vask og avrenningsbeslag, kjøl/fryseskap, integrert micro, stekeovn og delintegrert oppvaskmaskin. Flis på vegg over kjøkkenbenk. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesone.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Slitasje på noe fronter.
- Fuktsvelling i forkant på hylleplater i skap under vask
- Slitasje på enkelte dør hengsler
- Skade/sprekk på bryterpanel stekeovn
- Over halvparten av forventet levetid er nådd på hvitevarer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Lokal utbedring må kunne påregnes for å lukke avvik.
- Slitasje på kjøkkengulv er lagt til punktet overflater.

Utkast

Tilstandsrapport



Overflateslitasje på fronter



Skade/sprekk på bryterpanel stekeovn



Oversikt



Oversikt

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg med ukjent plassering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, må vurderes ut fra fremtidig bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekrane er plassert i inspeksjonsluke i vegg mellom kjøkken og bad/vaskerom

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

Nedgardsgata 2, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 487
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

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.



Hovedstoppekrane er tilgjengelig i inspeksjonsluke

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern i felles avløpsstamme og plast med tilførsel til hovedstamme fra byggeår

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og mekanisk sentralavtrekk som styres fra kjøkkenventilator. Selve motor på avtrekksanlegg har ukjent plassering.

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 ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes på anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Evalet varmtvannstank som er på 144 liter.
Produksjonsår: byggeår 1988
Plassering: Bad/vaskerom under benk
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

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

- Plate i forkant på tank er festet med tape grunnet skadde fester

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Tiltak:

- Det bør byttes fester på luke i front av tank. Selgere setter på ny tape som holder den på plass som midlertidig sikring.

Utkast

Tilstandsrapport



Oversikt tank



Oversikt tank

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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 garderobe/bod med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP. Åpent og skjult anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020 Kontroll av komfyrvakt utført av Bratseth Elektro AS.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det er utført arbeid ved nyinstallasjon av EB Installasjon AS og ettermontering av stikkontakter av Aura Watt. Evt. Øvrig arbeid er ukjent

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 samsvarserklæring fra kontroll av komfyrvakt. Arbeid er utført av Bratseth AS 2020.
- Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider som er utført etter 1999. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer.
- 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.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Nedgardsgata 2, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 487
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

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 - 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.



Kursfortegnelse



Sikringsskap

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannmeldere i gang og brannslukker ved hoveddør

1. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Selgere har kjøpt ny brannsluker etter befaringen.

2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

3. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Utkast

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

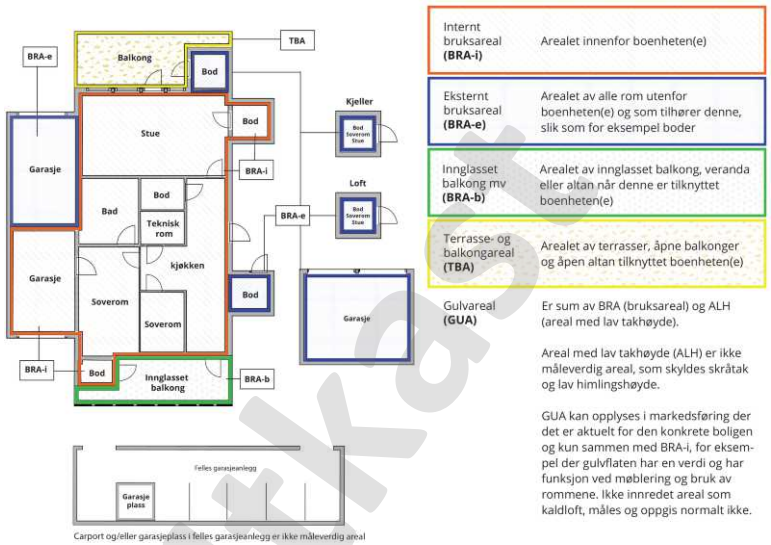
Hva er måleverdig areal?

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 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		8		8	
5. Etasje	95			95	13
SUM	**95**	**8**			**13**
SUM BRA	**103**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod, Bod 2	
5. Etasje	Bad/vaskerom, Gang, Soverom, Soverom 2, TV-stue/soverom 3, Garderobe/bod, Stue/kjøkken		

Kommentar

- Leiligheten disponerer også garasjeplass nr. 7 i felles garasje.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA
- Åpent areal (TBA): 5. etasje: Veranda

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 05.10.1988 hos Sunndal Kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	95	0

Utkast

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

- Utover overnevnte areal er det 2 boder som tilhører leiligheten. En bod på ca. 5,5 m² og en på 2,5 m² ved parkeringskjeller. Leiligheten disponerer også garasjeplass nr. 7
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2025	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Petter Erik Innvik	Kunde
	Arne-Johan Gagnat	Arving

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1563 SUNNDAL	51	487		9	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nedgardsgata 2

Hjemmelshaver
Innvik Hildur

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	17.02.2025	Tilsendt av megler. Salget er et dødsbo med fullmakt, det er begrenset med opplysninger og informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	5	Nei
Fra Infoland	06.03.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	63	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	06.03.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	2	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	06.03.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	4	Ja
Forenklet energiattest	06.03.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	7	Ja

Utkast

Nedgardsgata 2, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 487
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

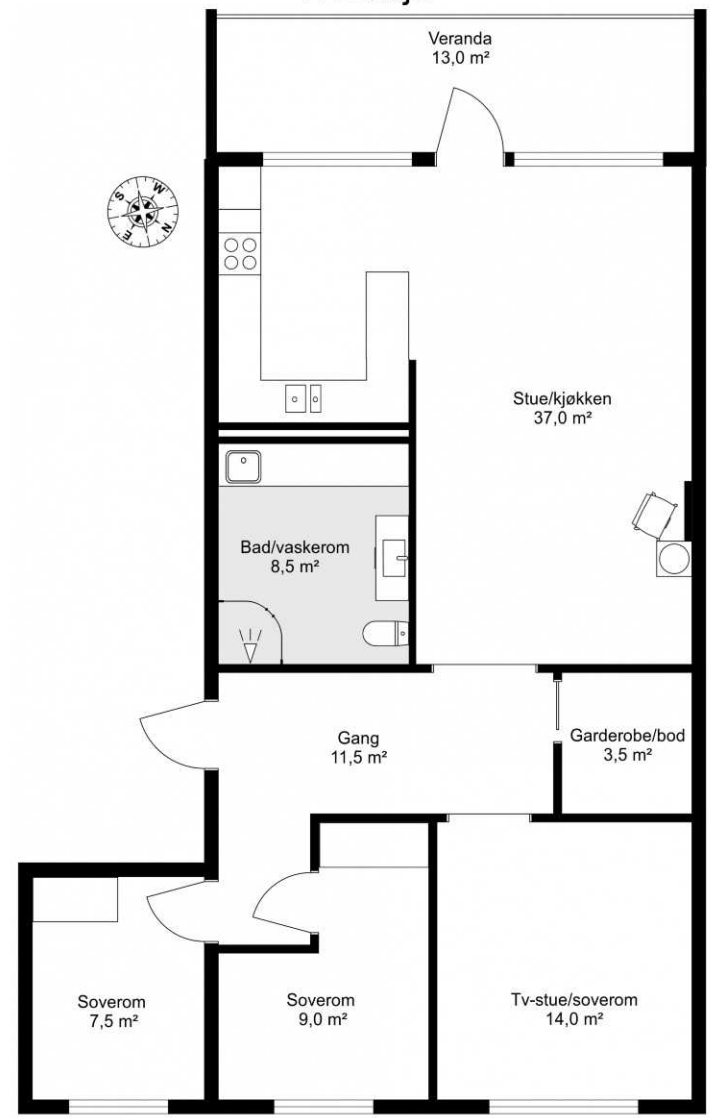
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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

Utkast

MIDT NORSK TAKST AS

6600 Sunndalsøra - Nedgardsgata 2 - H0503

1. Etasje



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

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

bankID SIGNERT 17.02.2025 Innvik, Petter Erik

bankID SIGNERT 17.02.2025 Gagnat, Arne Johan

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

Petter Erik Innvik

Arne-Johan Gagnat

Boligen

Nedgardsgata 2
6600 Sunndalsøra

1563-51/487/0/9

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

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Ja**

Har vært problemer med avløp fra overbygd veranda, da rør har gått tett. Dette er Sameiet Tico sitt ansvar, og problemene har blitt utbedret.

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Sunndalsrør AS, 6600 Sunndalsøra

Beskrivelse av arbeidet: Spyling av rør og fjerning av gjenstander som har blokkert avløp. Viser til Sameiet Tico for nærmere opplysninger mht oppfølging og utgifter.

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

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

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

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

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

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

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **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 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 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 øke 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. 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 feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

(Kommune)

Sunndal

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Anmelder

EKA-Bygg A/S,
Spjelkavik

Byggherre

ANS Ticogården,
Sunndal Boligbyggelag A/L,
Sunndalsøra.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Ticotomta. Nedgardsgata 2	51	487		

Deres søknad	Dato 11.05.87		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Forretnings- og boligbygg		
Behandling/ vedtak	Sunndal Bygningsråd	Vedtak dato 09.06.87	Saksnr. B-sak 56/87

Merknader

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

☐ hele bygget

☒ følgende del av bygget: 9 leiligheter i trappeoppgang nord.

Ferdigattest må begjæres senere, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført

Dør mellom trapperom og gang ved butikklokalene i 1. etasje må snarest mulig snus så den slår ut i gangen.

Etter innflytting vil det bli vurdert om det skal kreves akkustisk måling i trappeoppgangen. Utbedring vil bli forlangt dersom målingene viser utilfredsstillende akkustikk.

Dette arbeidet må være fullført innen:

UNDERSKRIFT

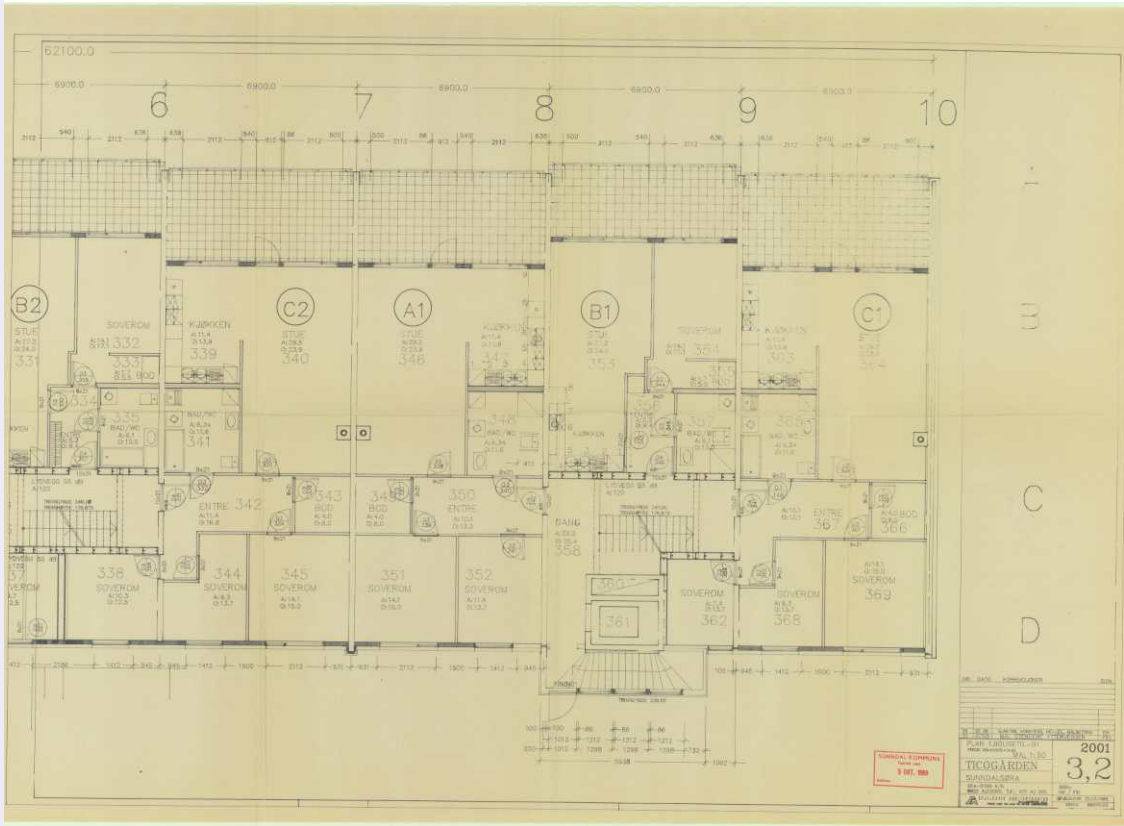
Sted	Dato	Sign. / Stempel	
Sunndalsøra	15.02.89	SUNNDAL KOMMUNE BYGNINGSSJEFEN	Odd Leif Ødegård.

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☒ ansvarshavende	Prosjektleder Fiskvik	Trondheim.
☒ andre	EKA-bygg	Spjelkavik.
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S Oslo 12.86



REGISTRERT
21. APR 1992
DAGBOK NR. 3447
NORDMØRE HERREDSRETT

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
SPAREBANKEN MØRE V/SUNNDAL BBL	Postboks 58 6601 SUNNDALSØRA	073-90011

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
51	487		SUNNDAL

2. Hjemmelshaver

Navn: Sunndal kommune

Fødselsnummer:

Doknr 3447 Tinglyst 21.04.1992 Emb. 061
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettsleg, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller
[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller
[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	103	Ø3	21	B	120	Ø3	41	N	143	Å4
2	B	64	Ø3	22	B	123	Ø3	42	N	245	Å4
3	B	110	Ø3	23	B	73	Ø3	43	N	42	Å4
4	B	113	Ø3	24	B	123	Ø3	44	N	91	Å4
5	B	64	Ø3	25	B	113	N2	45	N	67	Å4
6	B	113	Ø3	26	B	73	N2	46	N	198	Å4
7	B	103	N2	27	B	129	N2	47	N	195	Å4
8	B	64	N2	28	N	46	Å4	48	N	250	Å4
9	B	110	N2	29	N	351	Å4	49	N	485	Å4
10	B	107	Ø3	30	N	60	Å4	50	N	74	Å4
11	B	68	Ø3	31	N	303	Å4	51	SB	1149	Å4
12	B	114	Ø3	32	N	180	Å4	52	G	91	Ø3
13	B	118	Ø3	33	N	71	Å4	53	G	940	Ø3
14	B	68	Ø3	34	N	75	Å4	54	N	32	Ø3
15	B	118	Ø3	35	N	11	Å4	55	N	18	Ø3
16	B	107	N2	36	N	345	Å4	56	N	137	Ø3
17	B	68	N2	37	N	71	Å4	57	N	140	Å4
18	B	114	N2	38	N	184	Å4	58	N	36	Å4
19	B	113	Ø3	39	N	169	Å4	59	N	101	Å4
20	B	73	Ø3	40	N	152	Å4	60	N	335	Å4
								61	N	10	Å4
								62	N	7	Å4
Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner		9461	

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. Å4 = Åkersgt.4

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: N2 = Negårdsgt. 2 . Ø3 = Østistugt. 3

7. Supplerende tekst

Huset består av 4 kategorier : A: Boliger
B: Næringsdrivende
C: Garasjer
D: Fellesarealer boliger

I samleseksjon boliger er offentlige tilfluktsrom plassert.

Dato: 27.02.90

Hjemmelshaver(ne)s underskrift: form.i Sameiet Ticogården
Modolf Ljøkelsøy

Sted: Sunndalsøra

form.ANS Ticogården Jan Sitsen

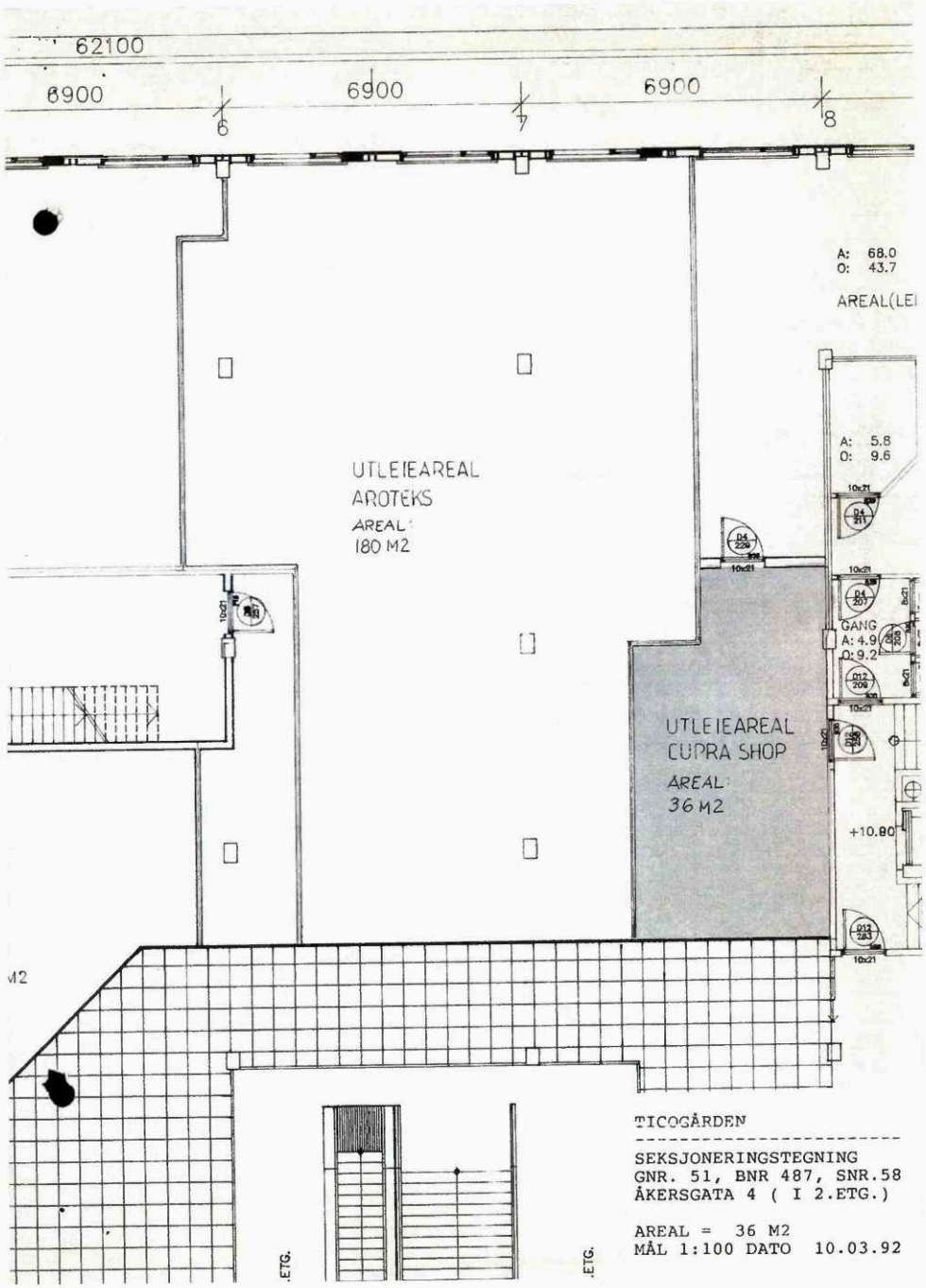
SUNNDAL KOMMUNE

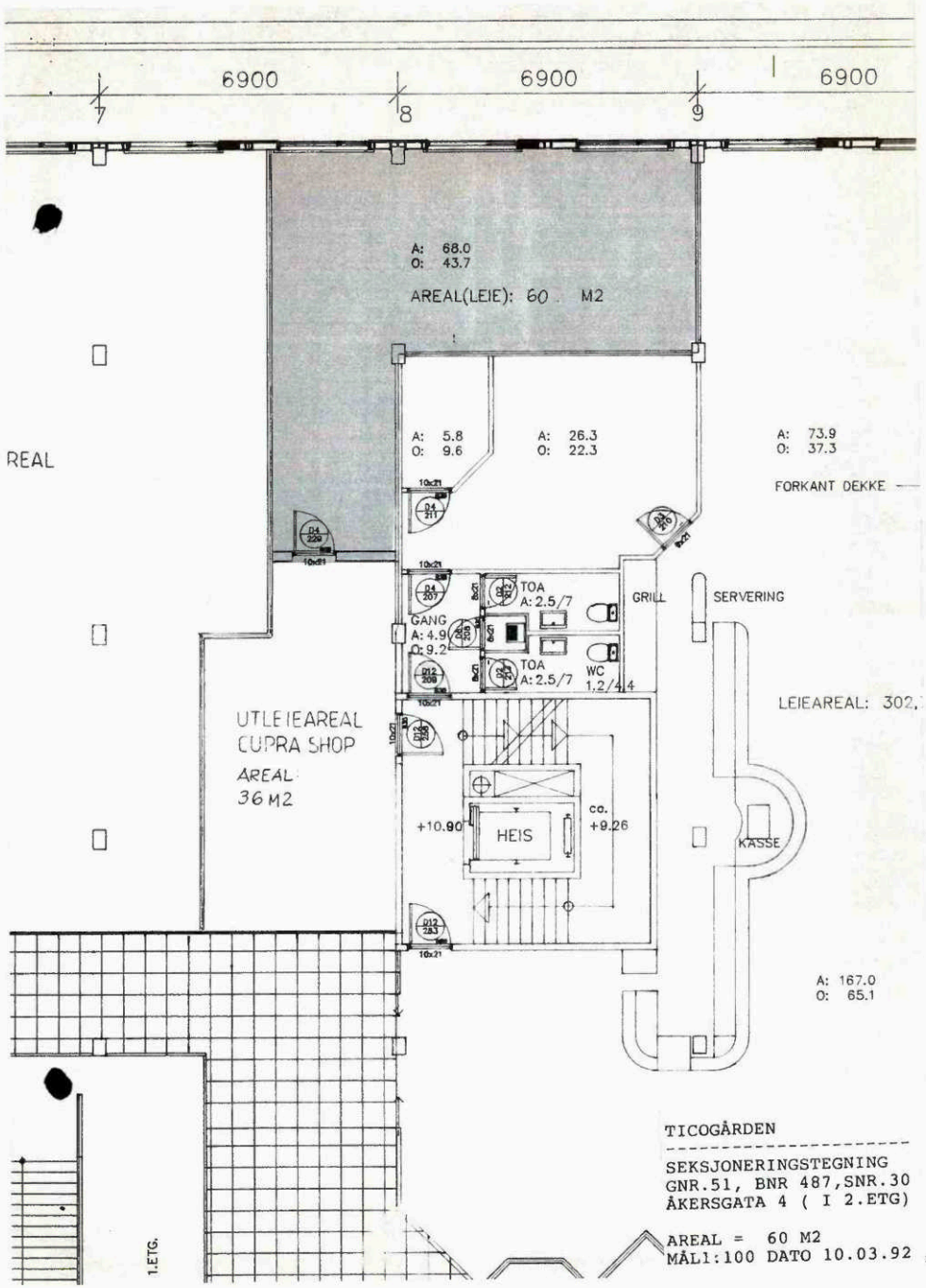
Tinglysingsstempel

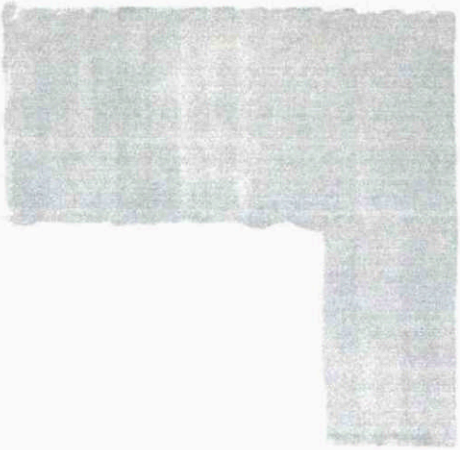
REGISTRERT
21. APR 1992
DAGBOK NR. 3447
NORDMØRE HERREDSRETT

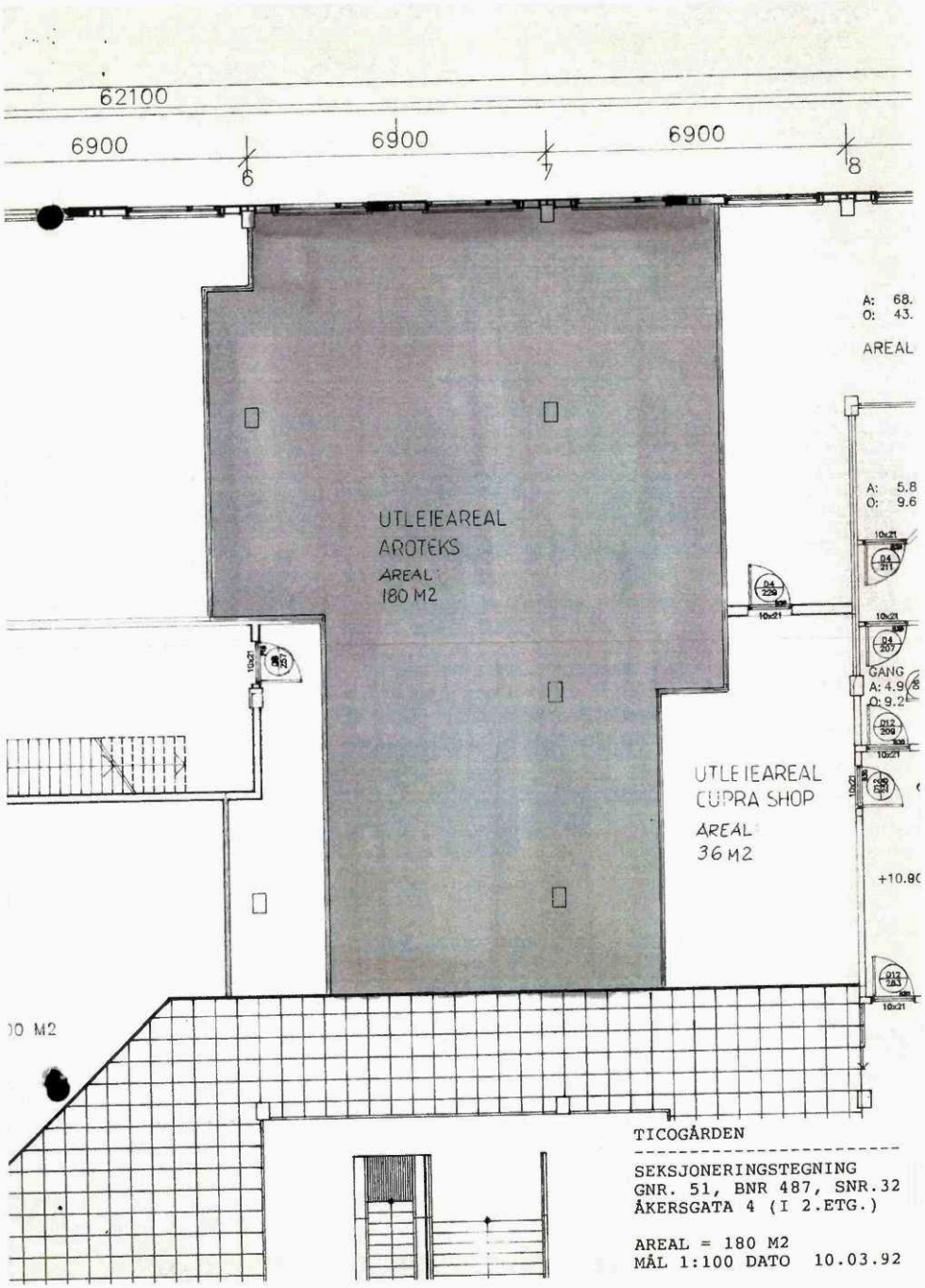
Bjørn Torske.

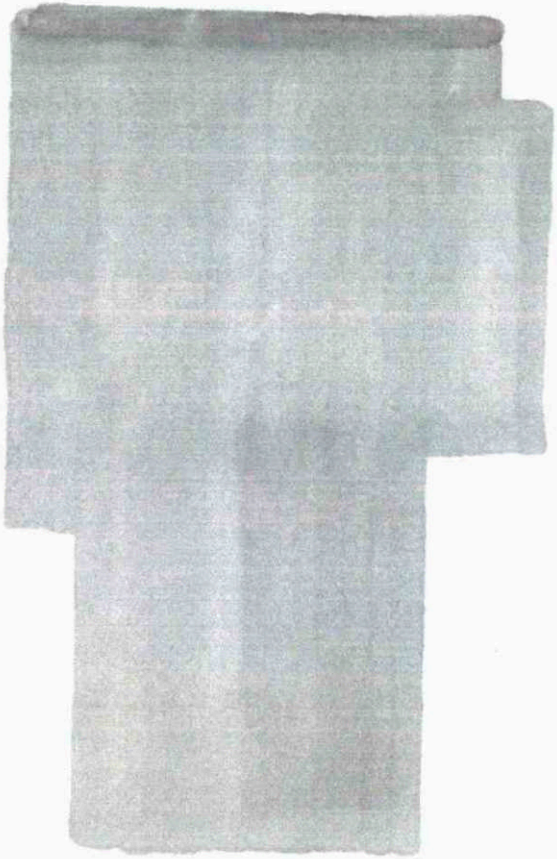
Ordfører


62100
6900
6900
6900
6
7
8
A: 68.0
O: 43.7
AREAL(LE
A: 5.8
O: 9.6
UTLEIEAREAL
AROTEKS
AREAL
180 M2
GANG
A: 4.9
O: 9.2
UTLEIEAREAL
CUPRA SHOP
AREAL
36 M2
+10.80
M2
.ETG.
.ETG.
TICOGÅRDEN
SEKSJONERINGSTEGNING
GNR. 51, BNR 487, SNR.58
ÅKERSGATA 4 (I 2.ETG.)
AREAL = 36 M2
MÅL 1:100 DATO 10.03.92

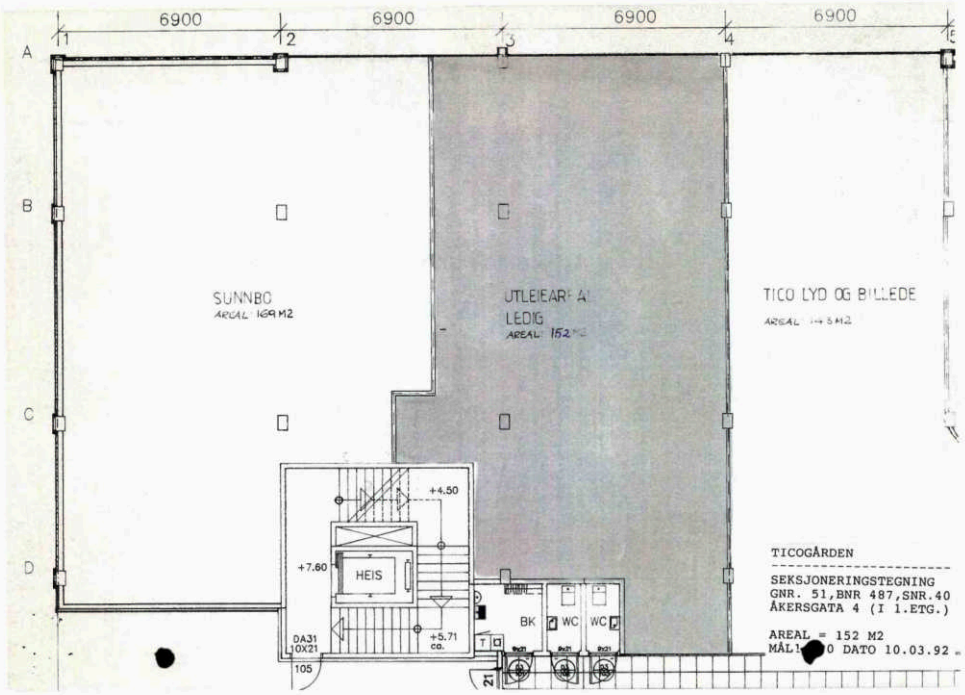

6900
6900
6900
7
8
9
A: 68.0
O: 43.7
AREAL(LEIE): 60 M2
A: 5.8
O: 9.6
A: 26.3
O: 22.3
A: 73.9
O: 37.3
FORKANT DEKKE
REAL
TOA
A: 2.5/7
GANG
A: 4.9
O: 9.2
TOA
A: 2.5/7
WC
1.2/4.4
GRILL
SERVERING
LEIEAREAL: 302.
UTLEIEAREAL
CUPRA SHOP
AREAL
36 M2
+10.90
HEIS
ca.
+9.26
KASSE
A: 167.0
O: 65.1
1.ETG.
TICOGÅRDEN
SEKSJONERINGSTEGNING
GNR.51, BNR 487,SNR.30
ÅKERSGATA 4 (I 2.ETG)
AREAL = 60 M2
MÅL1:100 DATO 10.03.92



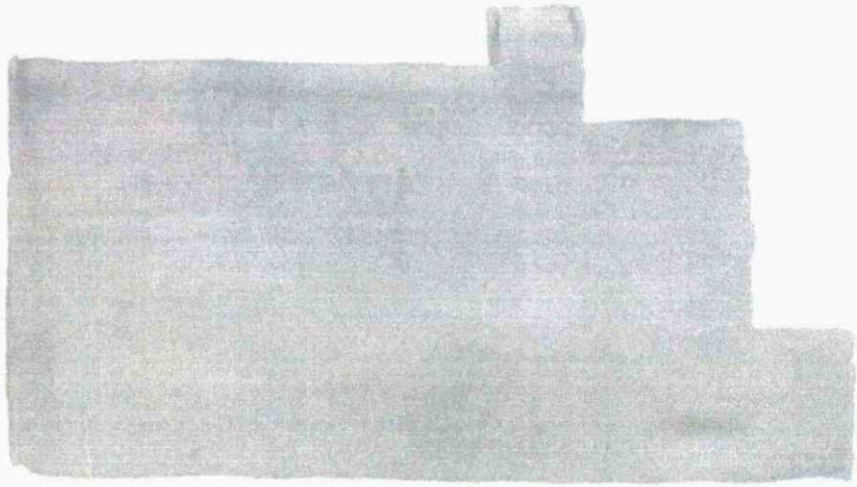

62100
6900
6900
6900
6
7
8
A: 68.
O: 43.
AREAL
A: 5.8
O: 9.6
UTLEIEAREAL
AROTEKS
AREAL
180 M2
GANG
A: 4.9
O: 9.2
UTLEIEAREAL
CUPRA SHOP
AREAL
36 M2
+10.9
)0 M2
TICOGÅRDEN
SEKSJONERINGSTEGNING
GNR. 51, BNR 487, SNR.32
ÅKERSGATA 4 (I 2.ETG.)
AREAL = 180 M2
MÅL 1:100 DATO 10.03.92



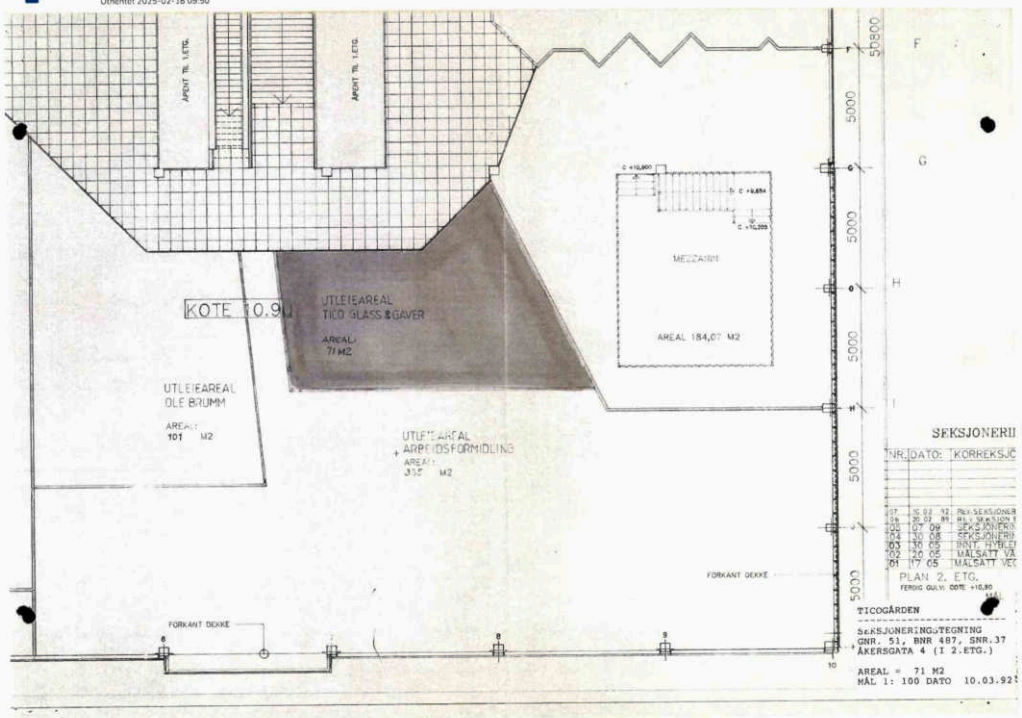
Side 9 av 16
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3447/61
Uthentet 2025-02-18 09:50
Kartverket



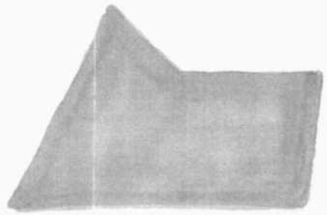
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3447/61
Uthentet 2025-02-18 09:50

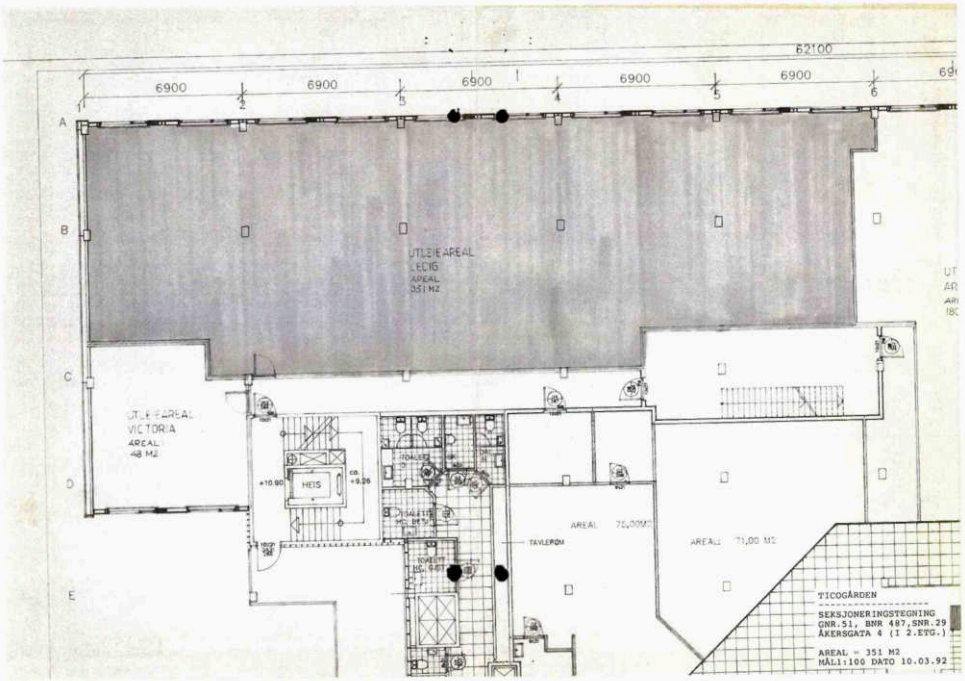


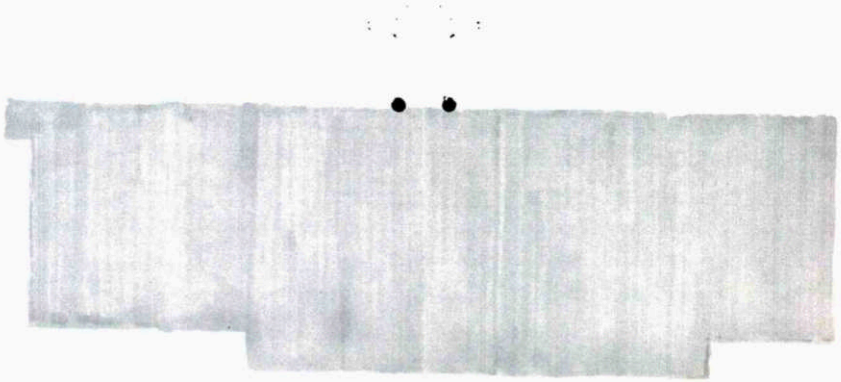
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3447/61
Uthentet 2025-02-18 09:50



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3447/61
Uthentet 2025-02-18 09:50




62100
6900
6900
6900
6900
6900
A
B
C
D
E
UTLEIE AREAL
LEDIG
AREAL
351 M2
UTLEIE AREAL
VICTORIA
AREAL
48 M2
HEIS
TOALETT
TOALETT
TAVLEROM
AREAL 75,00M2
AREAL 71,00 M2
TICOGÅRDEN
SEKSJONERINGSTEGNING
GNR.51, BNR 407,SNR.29
ÅKERSGATA 4 (I 2.ETG.)
AREAL = 351 M2
MÅL1:100 DATO 10.03.92



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3447/61
Utlhentet 2025-02-18 09:50

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3447/61
Utlhentet 2025-02-18 09:50

93.2

Mott. 27 JULI 1989
Nordmøre sorenskriverembete

AVTALE

mellom

Ans Ticogården, (nedenfor kalt huseier)
Tico A/S & Co.

og

07.0889 004336

Sunndal kommune (nedenfor kalt kjøper) SORENSKRIVEREN I NORDMØRE

om kjøp av bruksrett til tilfluktsromsplasser i gnr. 51, bnr. 487 i Sunndal kommune. Rommet ligger i tilfluktsromsone B.

1. Huseier påtar seg ved denne avtale, i forbindelse med bygging av privat tilfluktsrom på sin eiendom å bygge 41 stk ekstra tilfluktsromsplasser mot et tilskudd fra kjøperen på kr 178 760. Disse plassene stilles til disposisjon for kjøperen på de vilkår som fremgår av denne avtale. Kjøpesummen forfaller til betaling når det er utstedt ferdigattest av bygningsmyndighetene og huseier har besørget tinglysing av foreliggende avtale. Tinglysingsomkostninger betales av kjøper.

2. I fredstid kan huseieren selv disponere tilfluktsrommet etter de til enhver tid gjeldende bestemmelser for fredstidsbruk av private tilfluktsrom. (Jfr. pkt. 36 og 37 i Forskrifter om tilfluktsrom fastsatt av Justisdepartementet 29.12.75 med hjemmel i lov om Sivilforsvaret av 17. juli 1953).

3. Huseieren har til enhver tid uavkortet ansvar til å holde tilfluktsrommet m/utstyr og installasjoner vedlike og i forskriftsmessig stand. Ved eventuell beredskap/krig er han ansvarlig for rydding og klargjøring av rommet etter de til enhver tid gjeldende bestemmelser og pålegg som blir gitt av Sivilforsvaret.

4. Under beredskap/krig plikter huseieren å stille de under punkt 1 angitte tilfluktsromsplasser til fri disposisjon for kjøperen.

5. Denne avtale tinglyses som hefte på eiendommen gnr. 51, bnr. 487 i Sunndal kommune.

Sunndalsøra, 27. 10. 88

Ans Ticogården, Tico A/S & Co.

Huseier T. Spjøtvold

SUNNDAL KOMMUNE
Ordfører

Kjøper

O.Gikling T.Torske E.Olsen

Til vitterlighet:

1. Anne Berit Bollingmo — Anne Berit Bollingmo
2. Vigdis Nyhagen — Vigdis Nyhagen

Husordensregler for Boligsameiet i Ticogården.

Husordensreglene er vedtatt på boligsameiets møte 10.04.03.
Erstatter ordensreglene av 28.08.90.
Tilpasset praktiske forhold 15.mars 2011.

Reglene er bl.a. gitt i medhold av bestemmelser i:

- Lov om eierseksjoner av 23.05.97. nr. 31, med senere endringer, sist ved lov av 14.12.01. nr. 98.

§ 1.

Formål.

Ordensreglene skal medvirke til å sikre beboerne ro, orden og trivsel og at eiendommen holdes i hevd.

§ 2.

Bruk av boligene.

Boligene skal brukes slik at det ikke er til plage eller ulempe for beboere i øvrige boliger.

Bruk av musikkinstrumenter, radio, TV og musikkanlegg skal til enhver tid være høvelig avdempet slik at det ikke virker forstyrrende for naboene.
Det samme gjelder sang og tale.

I tidsrommet mellom kl.23:00 kveld og kl. 07:00 morgen skal det være ro i boligene.
Ved eventuelle selskapeligheter utover kveldstid, anbefales det at nærmeste naboer underrettes på forhånd.

§ 3.

Lufting av tøy.

Risting og banking av ryer, tepper osv. fra vindu og på/fra terrasse er ikke tillatt.
Lufting av sengetøy m.v. er tillatt.

§ 4.

Behandling av husholdningsavfall.

Alt husholdningsavfall fra boligene pakkes omhyggelig i pose som lukkes/knytes tett igjen før den legges i avfallsdunkene i avfallsrommet. At posen er tett og lukket er viktig for hygienen i avfallsrommet dette for å unngå vond lukt.
Papir plasseres i egen avfallsdunk for papir.

Glass og metallbokser leveres til kommunens utplasserte oppsamlingscontainere.
(Nærmest container ved Domus parkeringsplass).

Større ting som ikke er beregnet for kommunens containere og annet som normalt ikke regnes som husholdningsavfall, må sameier selv besørge kjørt bort.

§ 5.

Renhold av fellesareal.

Hver eier/leietaker plikter å sørge for renhold av fellesarealer i samsvar med turnus oppsatt av styret for boligforeningen/boligsameiet.

Alle som eier/disponerer garasjeplass i boligsameiets kjellerseksjon skal sørge for at plassen jevnlig renngjøres (feies, støvsuges eller lignende).

Oljesøl og lignende på garasjeplass skal eier/bruker sørge for å få fjernet så snart som mulig.

§ 6.

Bruk av fellesarealer.

På fellesarealer (trappeløp, trappeavsats, heiser, korridorer m.v.) er det ikke tillatt å hensette eller oppevare bruksting og andre gjenstander som for eksempel sykler, ski, sparkstøttinger, rullebrett osv.

Eiere/leietakere av garasjeplasser kan, så langt det ikke sjenerer andre, hensette slikt utstyr på sine garasjeplasser.

Unntatt fra forbudet om plassering av gjenstander i korridorer og på trappeavsats er rullestoler og krukker med prydbeplantning. Disse må plasseres slik at ferdsel ikke hindres.
Likeså kan utstyr, for eksempel stiger til bruk i redningsøyemed plasseres på trappeavsats.

§ 7.

Skade på bygning og fellesarealer.

Det som tilhører sameiet, både utvendig bygg og innvendige arealer, må behandles med omtanke og varsomhet. Oppstår skade eller mangel som eier/leietaker ikke kan greie opp med selv, må styrets formann eller annet styremedlem varsles snarest.

Vannavløp og klosetter må holdes åpne og fritt for alt som kan tette hovedavløpene.
Dette gjelder også nedløp fra terrasser.
Vær oppmerksom på at vannskader fra terrasser ikke dekkes av sameiets forsikringer.

§ 8.

Låsing av ytterdør.

Ytterdører skal holdes låst. På grunn av fare for bl.a. tyveri må ingen åpne inngangsdører for uvedkommende.
Uvedkommende er også ukjente som vil selge lodder eller reklamere for en eller annen sak.

§ 9.

Oppbevaring i underetasjer.

Utenfor boder i underetasjen skal det ikke hensettes gjenstander. Unntatt fra dette er rullestoler.

På oppstillingsplass for biler, tilhengere etc. oppfordres det til ikke å oppevare ting som utvikler giftige gasser ved en eventuell brann.
Oppbevaring av papir og trematerialer på overnevnte plasser bør unngås.

§ 10.

Kjæledyr-Husdyr.

Enkelte kjæledyr, for eksempel hunder, katter og slanger er det ikke tillatt å ha i boligseksjonene da disse dyr kan virke skremmende på mange.

Likedan er husdyr, for eksempel høns ikke tillatt.

§ 11.

Mislighold-Sanksjoner.

Brudd på disse ordensregler anses også som mislighold etter reglene i Lov om eierseksjoner og vedtektene for boligsameiet Ticogården.

Styret for sameiet vurderer forholdet ut fra om misligholdet anses som vesentlig og avpasser reaksjonen deretter.

Det understrekes at det alltid er eieren av boligen som er ansvarlig ovenfor boligsameiet og dets styre, både når det gjelder å få rettet på kritikkverdige forhold i boligen og fellesarealer- og i verste fall gjennomføre flytting eller salg.

Forsømmer eier denne plikt , trer styret inn.

Disse Husordensregler gjelder for Boligsameiet Ticogården pr.16.mars 2011.

Hågen Vollan Fridtjof Horvli.

Vedtekter
For
Sameiet Ticogården.

(Gnr. 51, bnr. 487, 1563 Sunndal kommune).

Vedtatt i Sameiermøte 25.april 1990.
Godkjent av Husbanken 16. juli 1990.

§ 1.
Eierform.

Sameiet består av 62 sameierpartnere hvor hver sameierpart eier en ideell andel i eiendommen med tilknytning til enerett til bruksenhet.

Eiendommen er delt opp i like mange seksjoner som det er bruksenheter.
Hver seksjon skal gis eget grunnboksblad under gnr. 51, bnr. 487 i Sunndal.
For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk som er fastsatt på bakgrunn av bruksenhetens areal.

§ 2.
Styre-styrevalg.

Sameiet skal ha et styre som består av 1 leder og 2 medlemmer samt 2 varamedlemmer.
Styremedlemmene og varamedlemmene velges for ett år om gangen.

Styret velges blant sameierne i sameiermøte. Styrets leder velges ved særskilt valg.

§ 3.
Styrets kompetanse m.v.

Styret forvalter sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift i fellesskap.

Styret er beslutningsdyktig når 2 er til stede og 2 stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke uten at sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer har samtykket, gjøre vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Tilføyelse eller endring i vedtektene.
3. Ting nevnt i lov om eierseksjoner §12, 4. ledd

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne

Hvor ikke lov eller vedtekter krever annet, kreves alminnelig flertall.
(mer enn halvparten av de avgitte stemmer).

§ 4
Innkalling til styremøter.

Styrets leder innkaller til styremøte etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles.

§ 5.
Styremøte

Styremøte ledes av styrets leder. Dersom denne har forfall og nestleder ikke er valgt, velger styret møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 6.
Regnskap og revisjon.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøte.

§ 7.
Sameiermøtet.

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Ordinært sameiermøte/årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8, høyst 20 dager.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og møtets dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senes 21 dager før møtet.

For at forslag som nevnt i denne vedtekts § 3., 4. og 5. ledd, skal kunne behandles i sameiermøte, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

§ 8.
Ekstraordinært sameiermøte.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Slikt møte innkalles med minst 3 dagers varsel.

§ 9.
Sameiermøtets gjøremål. Stemmerett.

I sameiermøtet har sameier stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier.

Sameier kan la seg representere ved fullmektig. Ingen kan møte som fullmektig for mer enn 1 sameier.

På ordinært årsmøte behandles:

1. Konstituering.
2. Årsrapport fra styret.
3. Årsoppgjøret og i den sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Andre saker nevnt i innkallingen.
5. Valg av styre og revisor.
6. Spørsmål om godtgjørelse til styrets medlemmer.
7. Valg av valgkomité.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Er lederen ikke til stede, velger sameiermøte en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet.
Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og 2 tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet.

Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10.
Vedlikehold, forandringer, ansvar, ordensregler.

Det kan med alminnelig flertall fastsettes ordensregler for eiendommen.

Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

Fellesrom og fellesanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade som skyldes sameieren, hans husstand eller andre han er ansvarlig for, må han selv erstatte eller utbedre uten opphold.

Oppsetting av markiser, antenner og lignende skal skje i samråd med de øvrige sameierne og krever godkjenning av styret. Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

§ 11.
Fellesutgifter.

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøken.
I tvistetilfelle bestemmer styret hva som skal regnes som felles utgifter.
Fellesomkostninger løper fra den dag enhetene er klare til innflytting. Beløpet kan reguleres etter de faktiske løpende utgifter.

Sameierne plikter å innbetale faste månedlige bidrag til dekning av sameiets løpende fellesutgifter (forsikringer, renhold, lys varme og øvrige faste driftsutgifter samt kostnader forbundet med eventuelle lån).

Hvis det i en sameiers seksjon(er) drives eller iverksettes virksomhet eller tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at eieren skal bære en større del av utgiftene enn sameiebrøken for vedkommende seksjon(er) tilsier.
Slikt vedtak fattes med vanlig flertall.

Før saken behandles skal det foreligge redegjørelse fra regnskapsfører/forretningsfører og innstilling fra styret.

§12.
Forretningsdel og boligdel.

Det skal dannes egne foreninger for henholdsvis forretningsdelen og boligdelen av Sameiet Ticogården.
Medlemmer skal være eiere av de enkelte seksjoner i de respektive deler av sameiet.

For disse foreningene skal gjelde samme bestemmelser for styringsorganer som de som gjelder for hele sameiet.
Foreningene skal behandle og dra omsorg for sameiernes interesser særskilt for henholdsvis forretningsdelen og boligdelen i den utstrekning det etter lov om eierseksjoner eller disse vedtekter ikke tilligger hele sameiets styringsorganer.

Boligforeningen har i henhold til denne § myndighet over de kjellerboder samt de garasjer som ikke eies av Sunndal kommune.

Begge foreningene har rett til å fremme forslag overfor sameiets styre og sameiermøtene.

§ 13.
Mislighold.

Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge seksjonen(e).

Pålegget gis av sameiet med skriftlig varsel i rekommandert brev til sameieren med underretning om at søksmål må være reist innen 30 dager fra mottakelsen av pålegget dersom utkastelse skal unngås.

Dersom gyldigheten av slik beordring om fraflytting bestrides, må søksmål være reist ved Nordmøre herredsrett innen 30 dager fra mottakelsen av beordringen.
I motsatt fall kan utkastelse skje etter tvangsfullbyrdelsesloven § 3 nr. 9.

Den enkelte sameier kan ikke fremsette motkrav mot sameiet med mindre dette er erkjent eller fastsatt ved rettskraftig forlik eller dom.

Handlinger eller unnlatelser som regnes som mislighold i forhold til denne bestemmelse fremgår bl.a. av § 10 og § 11 i denne vedtekt, husordensreglene for sameiet og Lov om eierseksjoner av 04.03.1983. nr.7.

§ 14.
Salg og utleie – godkjenning.

Ved salg eller utleie av seksjon skal kjøper/leietaker godkjennes av sameiets styre.
Før styret fatter avgjørelse skal saken forelegges den berørte forening for forretningsdelen eller boligdelen. Styrets vedtak kan ikke være i strid med uttalelser som disse foreninger avgir i slike saker.

Ved salg/utleie skal selger/utleier sørge for at kjøper/leietaker blir gjort kjent med og ved skriftlig erklæring aksepterer de vedtekter og ordensregler som til enhver tid gjelder i sameiet. Som utleie regnes her også framleie.

Sunndal kommunes leiligheter kan bare leies ut som boliger for funksjonshemmede og som eldreboliger.

§ 15.
Begrensing på eie av flere boligseksjoner.

Sunndal kommune kan eie inntil 6 boligseksjoner i sameiet.
Ingen andre enkeltpersoner eller juridiske personer kan eie mer enn 1 boligseksjoner.

§ 16.
Belåning-pant.

Hver sameier har rett til å belåne og pantsette sin eiendom.
For Husbank- og PSV- belånte boliger må dette skje innenfor de rammer som fastsettes av Husbanken.

Til sikkerhet for sine rettigheter etter kontrakt, vedtekter og ordensregler forbeholder sameiet seg panterett i seksjonen og ideell andel av fellesareal og kan forlange tvangsauksjon avholdt ved mislighold. Panteretten skal være prioritert etter eventuelle pantobligasjoner for lån fra bank og andre kredittinstitusjoner.

Av hensyn til bestemmelsene i lov om pant § 4., fastsettes maksimumsbeløpet for denne panterett til kr.20.000.- kroner tjuetusen 00/100. Sameiet kan endre dette beløp hvis det av prismessige hensyn skulle bli nødvendig.
Eventuelle endringer må tinglyses.

§17.
Endringer i vedtektene
Så lenge det på noen av seksjonene er lån fra Husbanken, kan vedtektene ikke endres uten samtykke fra Husbanken.

Disse Vedtekter for Sameiet Ticogården gjelder pr.16.mars 2011.

Hågen Vollan Fridtjof Horvli

****

Årsrapport fra styret Tico Boligforening

Tico Boligforening
GNR. 51 BNR. 487
I SUNNDAL KOMMUNE
Org.nr. 974245957

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET 2023/2024:
Leder: Asbjørn Kindsbekken
Styremedlem: Magne Nærum og Bent Ivar Sæther.

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON
Forretningsførselen er utført av AL SUNNDAL BOLIGBYGGELAG.

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: LP0000050385 If Skadeforsikring. Egenandel ved skade er kr, -.
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:

EIENDOMMEN
Boligforeningen består av til sammen 27 andelsleiligheter og ligger i Sunndal 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.

3. STYRETS ARBEID

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

STYRET HAR ARBEIDET MED FØLGENDE SAKER:
Skifte regnskapsfører
Garasjeplasser
Planlegging av nye huser
7

4. 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.

Sola, den; 22.4.24

Signatur:

Styrets leder:	Asbjørn Kindsbekken
Styremedlem:	Magne Nærum
	Bent Ivar Sæther

RESULTATREGNSKAP Tico Boligforening

	Regnskap Pr 31.12.23	Regnskap Pr 31.12.22	Budsjett Pr 31.12.23	Budsjett Pr 31.12.24
INNTEKTER				
Innkrevde felleskostnader	699 493	0	0	685 435
Andre leieinntekter	60 000	0	0	0
SUM INNTEKTER	**759 493**	**0**	**0**	**685 435**
KOSTNADER				
Driftskostnader felles	30 861	0	0	140 000
Varekjøp for videresalg	-500	0	0	0
Revisjonshonorar	68 242	0	0	0
Forretningsførerhonorar	0	0	0	55 125
Vedlikehold	10 058	0	0	10 058
Kabel-Tv	141 960	0	0	180 648
Forsikring	61 180	0	0	126 180
Kommunale avgifter	38 560	0	0	43 341
Renhold fellesareal	99 225	0	0	90 000
Kontorrekvisita og trykksaker	1 528	0	0	0
Internett, Telefon og porto	96	0	0	0
Andre driftskostnader	134 244	0	0	20 000
SUM KOSTNADER	**585 454**	**0**	**0**	**665 352**
DRIFTSRESULTAT	**174 039**	**0**	**0**	**20 083**
FINANSINNTEKTER OG KOSTN.				
Renteinntekter	27 758	0	0	0
RESULTAT AV FIN. INNT OG KOSTN	**-27 758**	**0**	**0**	**0**
ORDINÆRT RESULTAT	**201 797**	**0**	**0**	**20 083**
ÅRSRESULTAT	**201 797**	**0**	**0**	**20 083**

BALANSE

	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital	1 580 142	0
Sum opptjent egenkapital	**1 580 142**	**0**
GJELD		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbetalt felleskostnader	27 537	0
Gjeld til forretningsfører	1 000	0
Leverandørgjeld	31 441	-9 233
Sum kortsiktig gjeld	**59 977**	**-9 233**
Sum gjeld	**59 977**	**-9 233**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**1 640 120**	**-9 233**

Sunndalsøra 30.04.24
SUNNDAL BOLIGBYGGELAG AL

Sted: Sunndalsøra, dato: 22/4. 24

Asbjørn Kindsbekken
Styreleder

Magne Nærum
Styremedlem

Bent Ivar Sæther
Styremedlem

BALANSE

	2023	2022
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Varige driftsmidler		
Bygninger	60 000	0
Sum anleggsmidler	**60 000**	**0**
OMLØPSMIDLER		
Fordringer		
Restanser felleskostnader	-6 364	0
Andre fordringer	4 893	0
Forsk.bet.kostnad/påløpte inntekter	48 716	0
Bankinnskudd		
Innestående bank	1 532 873	-9 233
Sum omløpsmidler	**1 580 120**	**-9 233**
SUM EIENDELER	**1 640 120**	**-9 233**

REFERAT FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Tico Boligforening

Org.nr: 974245957
07.05.2024 kl.17.00

MØTESTED: Gangen Midtseksjonen

TIL stede:

ANTALL BORETTSHAVERE MED STEMMERETT: 7

ANTALL FULLMAKTER: 0

FRA SUNNDAL BOLIGBYGGELAG MØTTE: /

SAKLISTE:

GODKJENNING AV MØTEINNKALLING / DAGSORDEN

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

VEDTAK : Godkjent

MØTELEDEREN ERKLÆRER ORDINÆRT ÅRSMØTE 7.5.24 **FOR ÅPNET.**

SAK NR. 1 : **KONSTITUERING**

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

FORSLAG : Styrets Kristoffer

VEDTAK : Valgt

1B : **VALG AV MØTESEKRETÆR**

FORSLAG : Mona Marie

VEDTAK : Valgt

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

FORSLAG : Geir Slipen, Dalsbø

VEDTAK : Valgt

SAK NR. 2 : STYRETS ÅRSRAPPORT FOR ____

Styrets årsrapport leses opp.

FORSLAG : Styrets årsrapport tas til etterretning.

VEDTAK : Tas til etterretning

SAK NR. 3 : REGNSKAP

3A : GODKJENNING AV REGNSKAP FOR 2023

FORSLAG : Regnskap med noter for 2023 **godkjennes.**

VEDTAK : Godkjent

3B : DISPONERING AV ENDRING I DISPONIBLE MIDLER FOR ____

FORSLAG : Endring i disponible midler kr 201.797,-.
Overføres til fri egenkapital.

VEDTAK : Godkjent

SAK NR. 4 : VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER

4A : VALG AV NYTT STYRE

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

Navn	Verv	Valgt for	På valg (X)
Asbjørn Kindsbekken	leder	1 år i 2023	X
Magne Nærum	styremedlem	1 år i 2023	X
Bent Ivar Sæther	styremedlem	1 år i 2023	X

Innstilling / forslag til nye styremedlemmer:

Navn Innstilling/forslag	Verv	Valgt for	Vedtak
Asbjørn Kindsbekken	leder styremedlem	1 år i 2024	Valgt
Magne Nærum	styremedlem	1 år i 2024	Valgt
Bent Ivar Sæther	styremedlem	1 år i 2024	Valgt

4 B VALG AV NYE VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlemmer for perioden 2023 **har vært følgende:**

Navn	Verv	Valgt for	På valg (X)
Jon Peder Dalsbø	varamedlem	1 år i 2023	X
Linda Olsen	varamedlem	1 år i 2023	X

Innstilling/ forslag til nye varamedlemmer for _____:

Navn Innstilling/forslag	Verv	Valgt for	Vedtak
Jon Peder Dalsbø	varamedlem	2024 år i	Valgt
Linda Olsen	varamedlem	2024 år i	Valgt

4 C **VALG AV VALGKOMITE 2024-2025:**

Valgkomite : Turid Kjølstad
Hågen Vollan

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

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

Leder **kr.** 15.000 – **til borettslagets**

Nestleder **kr.** 10.000.- **til borettslagets**

VEDTAK: Godkjent.

Ordinært årsmøte erklært avsluttet kl. 18 15

Sted: Mosvann

Asbjørn Kindsbekken
Møteleder

Magne Nærum
Møtesekretær

Borettshaver

Borettshaver

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

Jon Peder Dalsbø Gerd J. Skyper

Til styret i TICO Boligforening.

Valgkomiteens innstilling til årsmøte 2024.

Styret:

Leder :Asbjørn Kindsbekken

Styremedlem :Magne Nærum .....

Styremedlem Bent I. Sæther: .....

Vararepresentanter:

: 1.vararep. Linda Olsen fortsetter intil videre. Avgjøres i Kommunestyre i juni.

: 2.vararep. Jon P. Dalsbø.

Representant til sameiestyret:

:Asbjørn Kindsbekken..... :Magne Nærum.

Revisorer: : Utgår...

: Regnskapet føres av Sunnbo..

Valgkomite: : Turid Kjølstad...

: Hågen Vollan....

Brannansvarlig: Inngår i vaktmester-tjenesten.

Sunndalsøra den ...26.04.2024.....

Turid Kjølstad... **Hågen Vollan....**

REGULERINGSPLAN SUNNDALSØRA SENTRUM - SØNDRE DEL
TILKNYTTEDE REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal arealene nyttes til bygge-områder for boliger, forretninger, almenn-nyttige formål og offentlige bygninger, til friområder, til trafikkområder med kjøreareal, gangareal, parkeringsplasser, trafikkdelere og grøntanlegg som angitt på planen, og i følge bygningslovens § 25, 1 til 4 og § 26 a til d.

§ 2

For forretningsbebyggelse er byggegrenser identisk med begrens-ning av bygg inntegnet på planen. Forøvrig er byggegrenser tegnet inn på planen.

§ 3

Ny bebyggelse, unntatt garasjer o.l. i boligkvartalene skal oppføres i minimum 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate et høyere etasjetall, hvis det etter rådets skjønn får en tilfreds-stillende utforming i seg selv, og i forhold til omgivelsene.

§ 4

Bygningsrådet kan kreve at en samlet bebyggelsesplan godkjennes før det gis tillatelse til delvis utbygging innenfor de regulerte byggearealer.

§ 5

2 etasjer og eventuelt høyere etasjer i forretningsbebyggelsen kan nyttes til boligformål.

§ 6

Bygningsrådet kan bestemme at forretninger, lagerlokaler, bedrifter osv. som antas å ville medføre ulemper, henvises til andre områder regulert til industri eller annet spesielt formål.

§ 7

Kyrkjegata og del av Skjøllendgata er regulert til gatetun. Gatetunene skal ha en utforming og trafikkregulering som reduserer biltrafikken til kun nødvendig adkomst til bolig-blokkene og nødvendig varelevering til forretningene. Plan for opparbeidelse skal forelegges og godkjennes av bygningsrådet.

§ 8

Ved oppføring av ny bebyggelse og/eller anlegg av parkerings-plasser, kan bygningsrådet kreve samtidige eller tidsbestemte gateomlegginger, opparbeidelse av gatetun, gang- og kjørearealer i samsvar med reguleringsplanen, når det etter bygnigsrådets skjønn bør utføres av miljømessig eller trafikkmessige hensyn.

§ 9

Det er ikke tillatt å opprette private avtaler som strider mot reguleringsplanen og disse bestemmelser.

§ 10

Denne reguleringsplan erstatter innenfor reguleringsgrensen Reguleringsplan Sunndalsøra senest stadfestet 21.3.58. Reguleringsplan for veger og parkeringsplasser mellom Butikksenteret og Hov kirke, stadfestet 18.3.82 og Endring i Reguleringsplan Sunndalsøra i området Sunndalsøra samvirkelag - Negard Åker, stadfestet 5.3.83.

Jan Sibbeth
Ordfører

SUNNDAL KOMMUNE

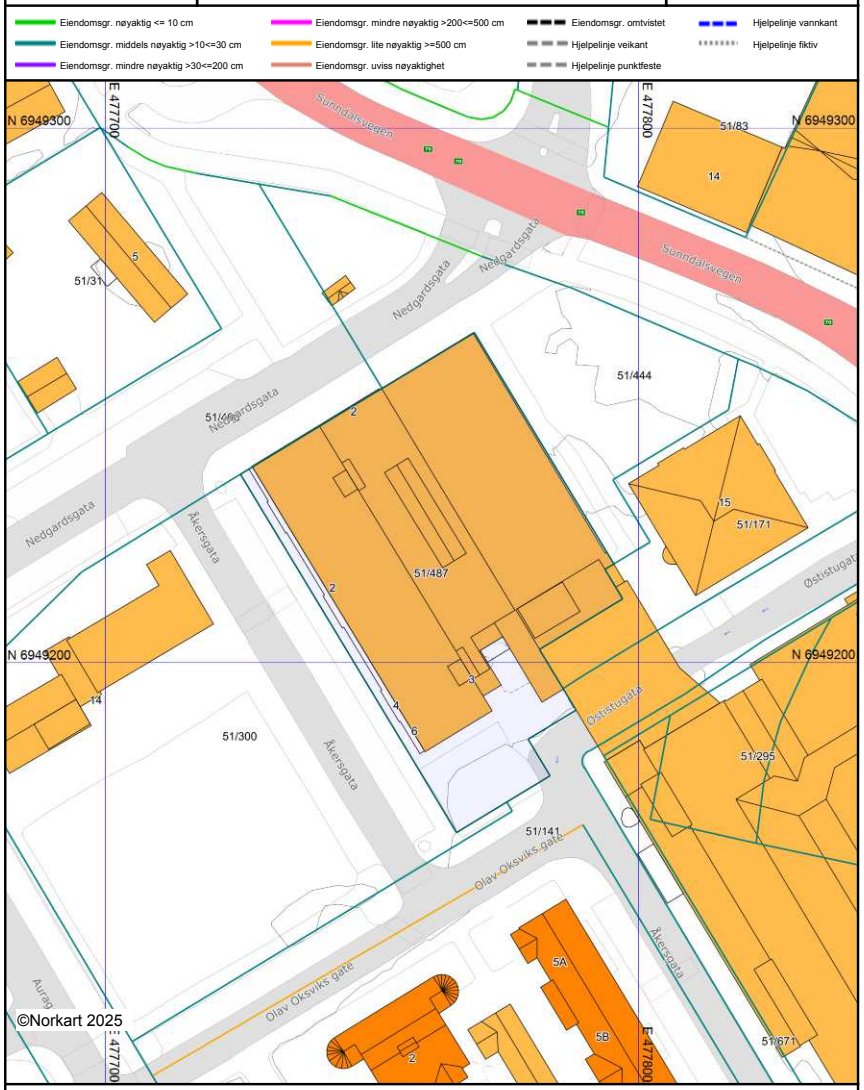
Sunndal kommune

Grunnkart

Eiendom: 51/487/0/9
Adresse: Nedgardsgata 2
Dato: 17.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

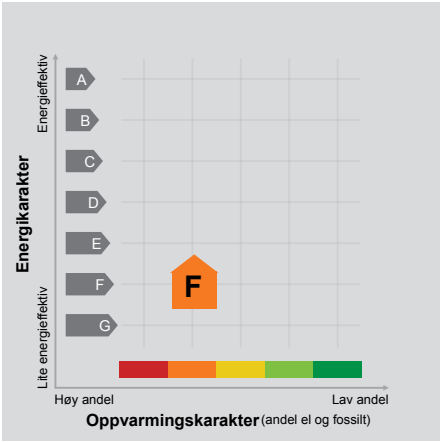


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Nedgardsgata 2
Postnummer	6600
Sted	SUNNDALSØRA
Kommunenavn	Sunndal
Gårdsnummer	51
Bruksnummer	487
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10397227
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	Energiattest-2025-88190
Dato	06.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå el.apparater helt av
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1988
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	95
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/tekniske-detaljer).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

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

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: 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 15: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: 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 22: 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.

NEDGARDSGATA 2

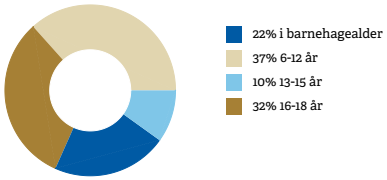
OFFENTLIG TRANSPORT

Sunndalsøra Linje 901, 902	**3 min** 0.2 km
Molde Lufthavn, Årø	**1 t 14 min**

SKOLER

Sande skole (1-7 kl.) 272 elever, 21 klasser	**19 min** 1.4 km
Tredal skole (1-7 kl.) 115 elever, 9 klasser	**4 min** 2.7 km
Sunndal ungdomsskole (8-10 kl.) 229 elever, 24 klasser	**25 min** 1.8 km
Sunndal vidaregåande skole 300 elever	**19 min** 1.4 km

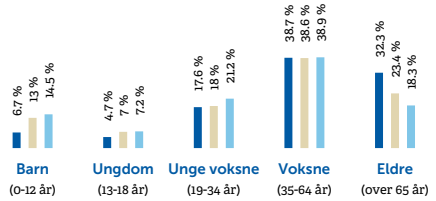
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

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

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Holten barnehage (1-5 år) 93 barn	**11 min** 0.8 km
Tredal barnehage (1-5 år) 41 barn	**4 min** 2.7 km
Holssand barnehage (0-5 år) 88 barn	**7 min** 5.1 km

DAGLIGVARE

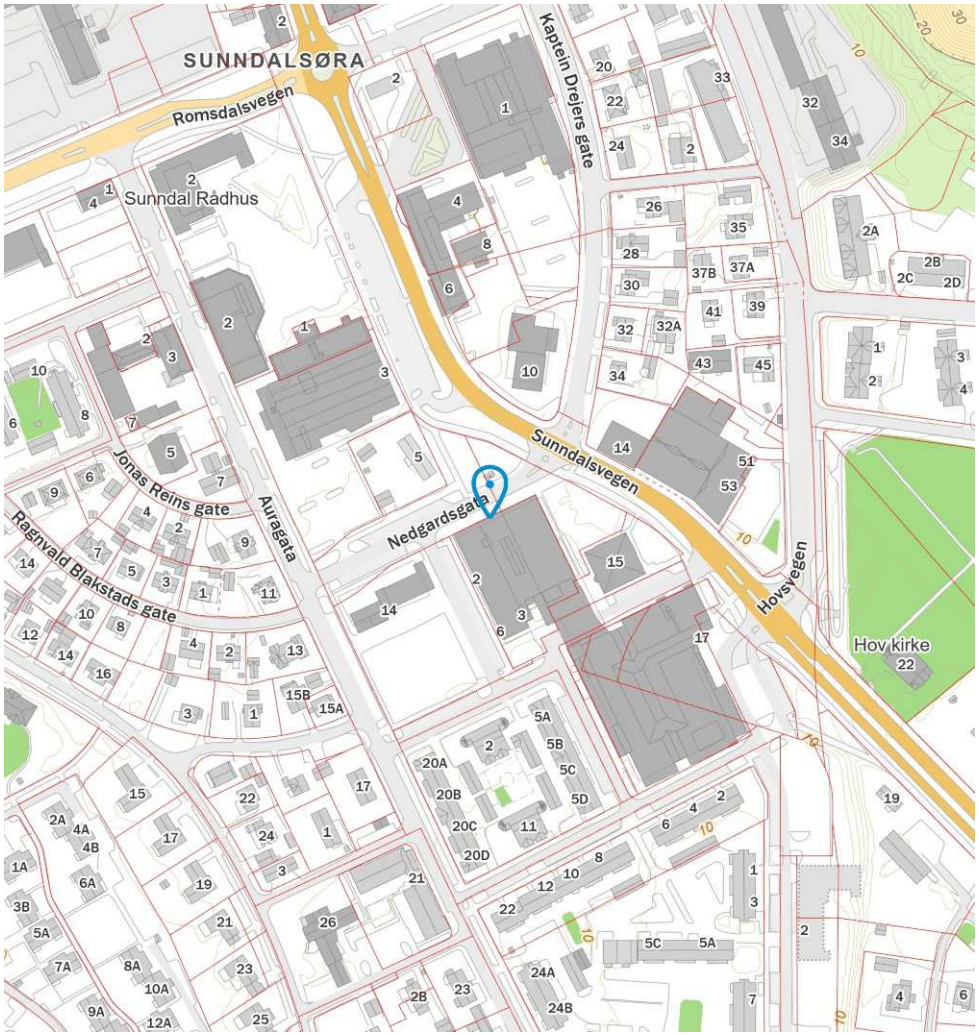
Kiwi Sunndalsøra	**0.1 km**
Rema 1000 Sunndalsøra	**3 min**

SPORT

Ringveien balløkke Ballspill	**9 min** 0.7 km
Rotvoll balløkke Ballspill	**14 min** 1 km
Fitnesspoint Sunndalsøra	**2 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.



Denne boligen er forsikret med boligselgerforsikring

Som boligkjøper ønsker du trygghet og forutsigbarhet når du overtar ditt nye hjem. Med boligselgerforsikring er både du og selgeren ivaretatt dersom det skulle dukke opp feil eller mangler i etterkant av salget.

Det betyr at hvis du oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, tar Fremtind over ansvaret for saken. De håndterer saken på vegne av selger, og du kan forholde deg til en profesjonell part. Dette bidrar til en ryddig prosess og en god løsning for begge parter.

Boligselgerforsikringen er trygghet for både kjøper og selger.

Hvorfor er dette så bra for deg som kjøper boligen?

- Enkelt å melde fra om feil eller mangler
- Tryggere med profesjonell håndtering
- Raskere og mer rettferdig prosess for begge parter
- Unngår lange rettsprosesser

SpareBank 1

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 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

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

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: 21250007 / Marius Mellemseter Nes, tlf. 951 15 745
Nedgardsgata 2, 6600 Sunndalsøra.
Gnr. 51, Bnr. 487, Snr. 62 og Gnr. 51, Bnr. 487, Snr. 9, 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 10 500,- 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: 21250007
Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.03.2025

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