

# Tilstandsrapport

 Leilighet

 Jarnesodden 4 C, 6222 IKORNNES

 SYKKYLVEN kommune

 gnr. 43, bnr. 147

 Andelsnummer 28

**Markedsverdi**

**1 300 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m<sup>2</sup> BRA-i: 86 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.03.2025

Rapportdato: 13.03.2025

Oppdragsnr.: 18978-1499

Referansenummer: ZM1657

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2020 er vi 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringseiendommer på Sunnmøre.

### Rapportansvarlig

Halvard Godø

Uavhengig Takstingeniør

halvard@moretakst.no

473 06 811



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# 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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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.



# Beskrivelse av eiendommen

Borettslagsleilighet i korsdelt 4-mannsboliger. Denne leiligheten ligger i underetasje mot vest. Bygget er oppført i 2005 og leiligheten holder stort sett standard og materialer fra byggeår. Det er i 2024 foretatt fornying av gulv og himling i stue/ kjøkken, dette var forsikringssak og reparasjon etter en lekkasje fra leiligheten over. Det er foretatt oppgraderinger og utbedringer av vegg i boden, dette etter en lekkasje fra rør i rør skapet. Skaden var en forsikringssak og er utbedret av Recover i regi av borettslaget.

Leiligheten står foran en del oppgraderinger, vedlikehold og fornyinger. Det vises til de enkelte punkter i tilstandsrapporten og til selgers egenerklæring.

## Leilighet - Byggeår: 2005

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein fra byggeår. Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår. Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Vegger mot grunn i bakkant og på sidene av betong el. Takkonstruksjon med takstoler i trekonstruksjon. Takkonstruksjonen har muligens adkomst fra leiligheten over og er av denne grunn ikke besiktiget. Det er vinduer med malte trekarmen og med 2-lags glass. Ytterdøren er en sort og hvitmalt dør med glassfelt. Balkongdør som tredør med glassfelt. Inngangsdøren til boden er en hvit, tett tredør dør. Det er et asfaltert areal foran leiligheten som vil kunne fungere som uteplass. Det er bygget rekkverk i trekonstruksjon. Det er bygget sportsbod ved inngangen til leiligheten, denne er bygget sammen med boligen og i lik konstruksjon. Bodene er med betongplate som gulv. Vegger i betong og bindingsverk. Tett hvit dør som inngangsdør til boden.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig overflater med parkett, laminat og belegg. Veggene har malte huntonittplater. Innvendige tak har hvite himlingsplater. Det er lagt nye gulv og himling i stuen/ kjøkken etter en lekkasje fra leiligheten over, dette var en forsikringssak. Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er ikke tilsluttet ildsted. Ved eventuell montering av ildsted må dette varsles til kommunen. I underetasjen er det betongplate, yttervegger er innforede og platekledde, himlinger med hvite himlingsplater. Innvendige dører er hvite formpressede dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/ wc/ vaskerom fra byggeår med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og wc. Det er mekanisk avtrekk fra rommet. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på rommet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte eike fronter. Laminat benkeplate. Det er laminatplater mellom benkeplaten og overskapene. Innredningen er utstyrt med Opplegg for komfyr og med utsparring for oppvaskmaskin. Det er ventilator over komfyr.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet. Det er nytt rør i rør skap i leiligheten. Stoppekran ved gulvet i boden. Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er fra byggeår. Ventilasjon fra byggeår bestående av mekanisk avtrekk fra badet og boden. Utover dette naturlig ventilasjon i form av ventiler. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra byggeår. Vannbåren gulvvarme i leiligheten. Fordelingsskapet er plassert i boden. Borettslaget har serviceavtale for anlegget. Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer. Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	91 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	91 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 850 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 650 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

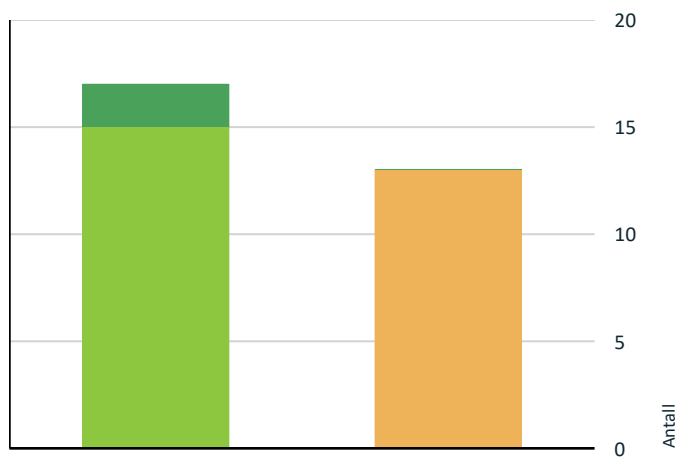
[Gå til side](#)

### Leilighet

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

# Sammendrag av boligens tilstand

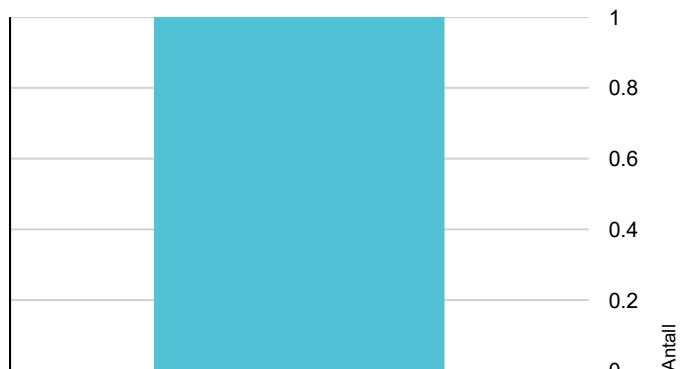
## Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

**Leilighet:**  
Objektet er en del av et sameie/borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Underetasje. > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Underetasje. > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje. > Bad/ wc/ vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje. > Bad/ wc/ vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
2005

**Kommentar**  
Ambita.no

**Anvendelse**  
Leilighet.

**Standard**  
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

**Vedlikehold**  
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betongstein fra byggeår. Taktekket er observert/ besiktiget fra bakkenivå. Forhold som knytter seg til taktekket vil være et anliggende for sameiet.

### Nedløp og beslag

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår. Forhold som knytter seg til renner og beslag vil normalt være et anliggende for sameie.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er en skade med bulk/ flatklemt nedløp på hushjørnet.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Oppgradering/ utbedring er påregnelig.



### Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Vegger mot grunn i bakkant og på sidene av betong el.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon med takstoler i trekonstruksjon. Takkonstruksjonen har muligens adkomst fra leiligheten over og er av denne grunn ikke besiktiget. Tilstandsgrad settes med bakgrunn i alder.

### Vinduer

Det er vinduer med malte trekarmer og med 2-lags glass.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er påvist en del slitasje innvendig på karmer, foringer og listverk som krever vedlikehold.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

Ytterdøren er en sort og hvitmalt dør med glassfelt. Balkongdør som tredør med glassfelt. Inngangsdøren til boden er en hvit, tett tredør dør.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det er forhøyet slitasje på ytterdørens dørblad.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er et asfaltert areal foran leiligheten som vil kunne fungere som uteplass. Det er bygget rekkverk i trekonstruksjon.

## TG 2 Andre utvendige forhold

### 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 kostnadsestimert ikke satt.

## TG 1 Sportsbod.

Det er bygget sportsbod ved inngangen til leiligheten, denne er bygget sammen med boligen og i lik konstruksjon. Bodens gulv er med betongplate som gulv. Vegger i betong og bindingsverk. Tett hvit dør som inngangsdør til boden.

Boden har begrenset/ingen ventilering. Det bør foretas bedring av ventileringen av boden.

Normalt videre vedlikehold er tilstrekkelig.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendig overflater med parkett, laminat og belegg. Veggene har malte huntonittplater. Innvendige tak har hvite himlingsplater.

Det er lagt nye gulv og himling i stuen/ kjøkken etter en lekkasje fra leiligheten over, dette var en forsikringssak. Bodens badet er oppusset etter en forsikringssak nå i 2025.

### Vurdering av avvik:

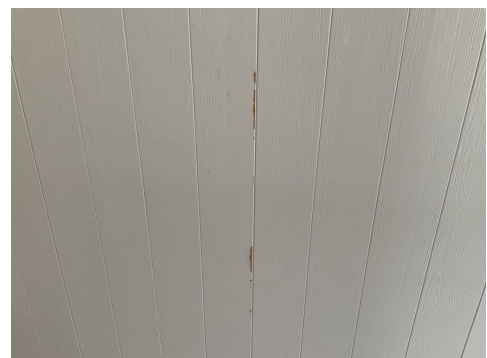
- Det er avvik:

Overflater på vegger har på generelt grunnlag en del bruksslitasje og mindre skader, sår og rifter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være påregnelig med oppgraderinger, utskiftninger, modernisering, samt vedlikehold av en del overflater innvendig.





# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har gulv som plate på mark, betongplate på isolasjon mot grunn.

Det ble målt ca. 7 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i stue/kjøkken.

Det ble målt ca. 5 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i hovedsoverom.

Det ble målt ca. 10 mm høydeforskjell på rommets bredde på stue.

Det ble målt ca. 7 mm høydeforskjell på rommets bredde på hovedsoverom.

## ! TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ! TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er ikke tilsluttet ildsted. Ved eventuell montering av ildsted må dette varsles til kommunen.

## ! TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

I underetasjen er det betongplate, yttervegger er innforede og platekledd, himlinger med hvite himlingsplater. Hulltaking er foretatt i innforet bakvegg i soverommet.

Det ble ikke registrert unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i dette område ved hulltakingen.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,2, som betraktes som tilfredsstillende/ tørt.



## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er hvite formpressede dører.

### Vurdering av avvik:

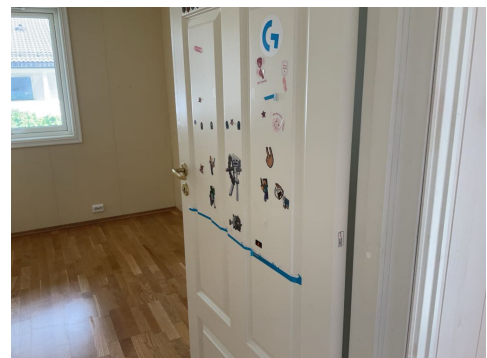
- Det er avvik:

Det er registrert en del slitasje på overflater på innvendige dører.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med vedlikehold oppgradering og noe fornying ved innvendige dører.



# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### UNDERETASJE. > BAD/ WC/ VASKEROM

#### Generell

Bad/ wc/ vaskerom fra byggeår med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og wc. Det er mekanisk avtrekk fra rommet. Det er opplegg for vaskemaskin på rommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

### UNDERETASJE. > BAD/ WC/ VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på veggene og hvite himlingsplater i taket.

### UNDERETASJE. > BAD/ WC/ VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra vannbåren gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er registrert noe ujevnheter i fuger og silikonerings mellom gulv og vegger.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montering av tett dusjkabinett vil være en anbefalt løsning for dette badet, dusjvann vil da bli direkte ledet i sluken uten å fuktbelaste vegger og gulvet.

Det er viktig at sluker har god adkomst for jevnlig rengjøring og kontroll. Dette for å hindre oppflømming og videre risiko for skader/ følgeskader.



### UNDERETASJE. > BAD/ WC/ VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Montering av tett dusjkabinett vil være en anbefalt løsning for dette badet, dusjvann vil da bli direkte ledet i sluken uten å fuktbelaste vegger og gulvet.



### UNDERETASJE. > BAD/ WC/ VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og wc. Det er mekanisk avtrekk fra rommet. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på rommet.

### UNDERETASJE. > BAD/ WC/ VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

### UNDERETASJE. > BAD/ WC/ VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt i soveromsveggen, på baksiden av dusjen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 10 %, noe som tilsier at det er tørt.



## KJØKKEN

### UNDERETASJE. > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte eike fronter. Laminat benkeplate. Det er laminatplater mellom benkeplaten og overskapene. Innredningen er utstyrt med Opplegg for komfyr og med utsparring for oppvaskmaskin. Det er ventilator over komfyr.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det vises spesielt til benkeplaten ved oppvaskkummen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



### UNDERETASJE. > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anmerkes at det var dårlig/ redusert effekt på avtrekket.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med vedlikehold og oppgraderinger av avtrekket/ ventilatoren.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet. Stoppekran ved gulvet i boden.

Det er i 2024/25 montert nytt skap med nye rørstammer inne i skapet, dette etter en skade i skapet.

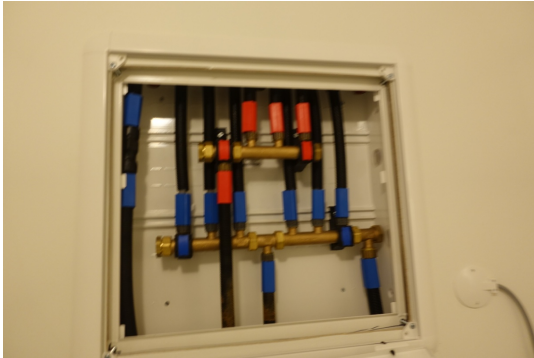
#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

# Tilstandsrapport



## Avløpsrør

Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er fra byggeår.

## Ventilasjon

Ventilasjon fra byggeår bestående av mekanisk avtrekk fra badet og boden. Utover dette naturlig ventilasjon i form av ventiler.



## Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra byggeår.

## Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i leiligheten.  
Fordelingsskapet er plassert i boden. Borettslaget har serviceavtale for anlegget.

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

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringskap med automatsikringer.  
Det er montert ladeboks ved inngangen.

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.  
**2005**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Det må fremskaffes samsvarserklæring og sluttkontroll for anlegget.**
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?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntiløp 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

# Tilstandsrapport

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 Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår, og det ikke foreligger el- tilsyns rapport de siste 5 årene så anbefales det en generell gjennomgang av el- anlegget av el- fagmann. Kostnadsestimatet gjelder for el- kontroll og ikke eventuell utbedring av eventuelle pålegg.**

## Generell kommentar

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



**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 forenklete 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.*

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

91 m<sup>2</sup>/86 m<sup>2</sup>

Leilighet: Entré, Gang, 2 Soverom, Stue/kjøkken, Bad, 2 Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 1 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 650 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi uten fradrag

1 850 000

Tillegg for andel fellesformue + 13 922

Frادrag for andel felles gjeld - 559 043

## Konklusjon markedsverdi

1 300 000

## Markedsvurdering

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markeds kunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Jarnesodden 9C ,6222 IKORNNES 80 m <sup>2</sup> 2004 2 sov	29-06-2022	1 200 000	<b>1 800 000</b>	603 848	2 403 848	<b>30 048</b>
2 Jarnesodden 7C ,6222 IKORNNES 85 m <sup>2</sup> 2003 2 sov	20-10-2021	1 400 000	<b>1 650 000</b>	626 217	2 276 217	<b>26 779</b>
3 Jarnesodden 5D ,6222 IKORNNES 80 m <sup>2</sup> 2003 2 sov	14-11-2022	1 500 000	<b>1 500 000</b>	580 970	2 080 970	<b>26 012</b>
4 Jarnesodden 6B ,6222 IKORNNES 110 m <sup>2</sup> 2005 3 sov	10-09-2020	1 490 000	<b>1 400 000</b>	680 294	2 080 294	<b>18 912</b>

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	110 652
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>110 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
<b>Sum teknisk verdi - Leilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 250 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 250 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>400 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 650 000</b>
--	------------	------------------

# 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 optas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje.	86	5		91	
<b>SUM</b>	<b>86</b>	<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>91</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje.	Entré, Gang, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken, Bad/ wc/ vaskerom, Bod	Sportsbod.	

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

Kommentar:

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar:

Det er i 2024/ 25 lagt nye gulv og himling i stuen/ kjøkken etter en lekkasje fra leiligheten over, dette var en forsikrings sak. Arbeidene er utført av Polygon AS.

#### 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Leilighet	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	80	11

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2025	Halvard Godø	Takstingeniør
20.8.2024	Halvard Godø	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	43	147		0	2134.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Jarnesodden 4 C

### Hjemmelshaver

Jarnesodden Borettslag

### Kommentar

Tomtearealet gjelder borettslaget, og disponeres iht vedtekter.

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
28/JARNESODDEN BORETTSLAG	981366174	28	MOBO	Jimmy Hatlemark

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
28	100	273 000	13 922	559 043

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Borettslagsleilighet beliggende i firemannsbolig i Jarnesodden Borettslag på Ikornes i Sykkylven kommune. Borettslaget er etablert i 2004 og består av 34 andelsleiligheter/ boliger.  
Nærområdet består av frittliggende boliger/industri/landbruk etc. Kort veg til Ekornes Fabrikker - badeanlegg like ved.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra privat stikkveg fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet felles privat anlegg via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiet tomt for borettslaget. Skrående sørøst vendt tomt opparbeidet med veier, plenarealer og beplanting. Det er terrasse foran leiligheten.

## Siste hjemmelsovergang

### År

2005

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP0002809595			
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.03.2025		Gjennomgått	4	Nei
Mellombels bruksløyve	01.11.2005		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	30.07.2002		Gjennomgått	4	Nei
Reguleringsplaner	24.02.2002		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	16.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	16.09.2024		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	16.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Boliginfo fra forretningsfører.	13.06.2024		Gjennomgått	3	Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.03.2025	
2	13.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsfaglig ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud fra en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperreren bak. Dette er hensyn til bygningsfaglig kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningsfaglig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsfaglig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSunDERsØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsfaglig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZM1657>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling Storfjord AS	Oppdragsnr.	21240168		
Adresse	Jarnesodden 4 C				
Postnr.	6222	Sted	IKORNES		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2014	Hvor lenge har du bodd i boligen?	10 år 6 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalnr			
Selger 1 Fornavn	Jimmy	Etternavn	Hatlemark		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

**1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei  Ja

Kommentar

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Recover

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Fiksing av lekkasje i skap

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja

Kommentar

Arbeidet ble bestilt av borettslag og antar dem har all dokumentasjon på det som er utført

**2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja

Kommentar

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja

Kommentar

Devlis tett sluk på våtrom, ble løst opp ved hjelp av plumbo

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**

Nei  Ja

Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar Har sett noen maur som har kommet inn når vinduet har vært åpent
10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar
13. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar
14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar Ladeboks ved siden av inngangsdør
15. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**  
 Nei  Ja
- 16.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentar
17. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentar
18. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentar
19. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**  
 Nei  Ja
- 19.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja Kommentar



**20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.**

Nei  Ja Kommentar

**20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?**

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja

Har sett maur komme inn når vinduet har vært åpent

**28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: <a href="https://buysure.no/Anticimex/vilkaar">https://buysure.no/Anticimex/vilkaar</a>	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: <a href="https://buysure.no/boligselgerforsikring">buysure.no/boligselgerforsikring</a>
---	---

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

<input type="checkbox"/>	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

# GENERALFORSAMLING

Jarnesodden Borettslag

**Mandag 29.04.2024 kl 16:30**

**Promenaden Mat og Vinhus**



## Min side – hva ligger i Min side

Medlemsnummer og ansiennitet  
Medlemsfordelene  
Overføre opptjent bonus til konto  
Boliger på forkjøpsrett

### **Dersom du bor i borettslag/Sameie finner du også:**

Månedlige felleskostnader  
Vedtekter og evt. husordensregler  
Budsjett  
Årsoppgave til skattemelding  
Søknad om utleie  
Informasjon fra styret og MOBO

## Hvordan opprette Min side

*MOBO må ha registrert riktig mobilnummer og eventuelt epostadresse for at du skal kunne opprette Min side*

### [www.mobo.no](http://www.mobo.no) – Min side

Velg “opprett ny bruker”  
Registrer deg med enten mobilnummer eller epostadresse  
Lag passord  
Du får tilsendt en SMS med en kode som skal skrives inn  
Du har nå opprettet Min side og kan logge inn

#### **Viktig:**

Legg inn kortnummer på betalingskort slik at du får bonus når du betaler med kortet (du kan legge inn flere kort)  
Legg inn kontonummer for utbetaling av den opptjente bonusen

Du kan laste ned vår app i AppStore/Play butikk:

**MOBO – MØRE OG ROMSDAL BOLIGBYGGELAG** så har du Min side på din mobiltelefon og kan forevise medlemskort



# **Innkalling til ordinær generalforsamling i Jarnesodden Borettslag**

**Tid: Mandag 29.04.2024, kl 16:30**

**Sted: Promenaden Mat og Vinhus**

## **SAKSLISTE**

### **1. Konstituering**

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak av navnefortegnelse**
- 1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden**
- 1.4 Valg av møtesekretær**
- 1.5 Valg av 1 andelshaver til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

### **2. Styrets årsmelding**

### **3. Årsregnskap og revisors beretning**

### **4. Godtgjørelse til styret**

Det foreslås følgende godtgjørelse for periode 27.04.2023-29.04.2024:

Styreleder: kr 30.000.

Styremedlemmer: 15.000

Totalt honorar: kr 60.000

## **5. Valg**

### **5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år**

Viktor Staskevic er på valg og stiller til gjenvalg.

Marita Gjøvenes Vedvik er ikke på valg.

### **5.2 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år**

### **5.3 Valg av 1 delegat med vara til MOBOs generalforsamling 11.06.2024**

### **5.4 Valg av valgkomité**

Styret foreslår varamedlemmene til styret som valgkomite

Saksdokumenter følger vedlagt.

# Jarnesodden Borettslag

## Årsmelding fra styret 2023

### 1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

#### STYRET:

Styreleder, Lise Løseth  
Styremedlem, Viktor Staskevic  
Styremedlem, Marita Gjævenes Vedvik  
Varamedlem, Unni Utgård  
Varamedlem, Trond Kvelstad  
Varamedlem, Geir Oskar Grande

### 2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BOLIGSELSKAPET

#### FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Møre og Romsdal Boligbyggelag.

#### HMS

Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har boligselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

#### FORSIKRING

Boligselskapets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring.

Polise nr. SP0002809595. Egenandel ved skade er kr. 10 000,-.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den enkelte eier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes omgående til styreleder i boligselskapet.

#### EIENDOMMEN

Jarnesodden Borettslag består av 34 boenheter og ligger i Sykkylven kommune. Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981366174.

### 3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt .....6.... styremøter, hvor .....26. protokollerte saker har vært behandlet. I tillegg til fysiske møter, har styrets medlemmer jevn kontakt pr tlf og messenger.

Styret har arbeidet med følgende saker: Vedlikehold: Ferdigstilling av malerprosjektet. Unike Hjem har også i 2023 jobbet med å ferdigstille og male på nytt endel av det som ble påklaget for forrige leverandør.

Store deler av malerjobben ble dekket av det som laget fikk utbetalt i forbindelse med saken i forliksrådet mot malerfirma Einar Gjerde

I tillegg ble det skiftet ut en del råtne bord, som nok til dels har blitt ødelagt pga dårlig malerarbeid tidligere. Det har også blitt skiftet ut 2 limtredragere, da det ble oppdaget råteskader som var så store at det ikke var forsvarlig å la dette vente. Vi hadde hjelp fra vedlikeholdsavdelingen til MOBO med å sjekke alle dragerene, og det var disse to som måtte skiftes. I tilknytning til den ene drageren, ble verandabordene over også skifta, da disse var råtne også. Laget står for reparasjon/skifte av ordinære terrassebord, dersom det ønskes kompositt o.l må andelseier selv stå for dette.

Vi har også skiftet radiator i tre av leilighetene, da disse hadde rustet igjennom. Vi har brukt rørleggerfirma Uri til dette. Vi hadde en drøfting bl.a med MOBO om dette tilhører felleskostnader eller om hver enkelt beboer skulle stå for dette selv. Vedtektene er uklare på dette området Skadene på radiatorene skyldes primært at det i mange år gikk rustent vann gjennom rørene, og dermed har de rustet fra innsiden og ut. Vi kom dermed fram til at dette innebærer at laget må stå for disse utskiftningen. Som med verandabord, vi dekker tilsvarende typer som her her fra før, ønsker andelseier noe mer "fancy", må det dekkes av andelseier. Den som oppdager at radiatoren lekker rustvann må ta kontakt med et av medlemmene i styret, slik at vi får kontaktet rørlegger for utskiftning raskest mulig

Dugnader: Vi har hatt et par større dugnader i vår/sommer. Der vi har fått ryddet og ikke minst malt leikeplassen og redskapshuset. Det var mye tilvekst av småskog rundt omkring på området, vi har fått vekk det meste, enten ved dugnad og også ved innleie av John Magne Aasen med sin effektive robot. Vi har hatt flere kontakter med kommune for at de skal ta vekk resten av vegetasjon i den bratte skråningen, men de har dessverre ikke gjennomført dette, til tross for lovnader. Vi må kanskje prøve å få til dette selv neste dugnad som vi må ha til våren.

Dugnad er en fin måte å bli kjent med hverandre, alle skjønner at det ikke alltid passer og at helse og andre forhold gjør at det er vanskelig å møte. Vi har prøvd å ha litt kaffekos også i tilknytning til dugnadene, og det er lov å komme å ta en prat, selv om man ikke orker drive med fysisk arbeid. Vi er mange, og med forskjellige forutsetninger, men vi bor her sammen, og det er trivelig når vi alle kjenner hverandre litt.

Laget har svakere likviditet enn ønskelig. En stor usikker post er regning for oppvarming. den er avhengig av strømprisen. Siden vi får strømmen fra Ekornes AS og de ikke har strømstøtte, så får vi viderefakturert den reelle strømprisen.

Laget har et overskudd i regnskapet, men dette overskuddet skal brukes til å betale avdrag på lånene våre, og i tillegg bør vi ha en likviditetsreserve på ønskelig 10.000 kr pr andel, altså NOK 340.000. Vi har de siste årene dessverre vært nokså lagt unna dette målet

For å gjøre likviditeten litt sterkere, så søkte styret og fikk innvilget avdragsfritak for høsten for det lille lånet vi har i DNB. Dette frigjorde ca 30.000 i likviditet. Siste strømrkning var heldigvis ikke like stor som den siste terminen i fjor, men denne kostnaden vil fortsette å være et stort usikkerhetsmoment også framover.



#### 4. ØKONOMI

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av boligselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.03.2024

## Resultatregnskap 2023 Jarnesodden Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		3 433 776	3 170 736	3 433 800	3 639 800
Kabel TV avgift		162 792	162 792	162 800	181 200
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 596 568</b>	<b>3 333 528</b>	<b>3 596 600</b>	<b>3 821 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	2	11 280	14 100	8 500	8 500
Styrehonorar		80 000	100 000	60 000	60 000
Energi og strøm		214 112	217 947	150 000	200 000
Vedlikehold	3	161 444	349 433	185 000	100 000
Revisjonshonorar		8 391	12 169	8 000	8 500
Forretningsførerhonorar		97 313	93 896	97 200	100 800
Andre konsulenttjenester		15 825	0	6 000	13 000
Kabel-TV		170 796	162 792	162 800	181 200
Kontigent boligbyggelag		10 200	10 200	10 200	10 200
Forsikringer		130 624	120 949	130 600	146 300
Kommunale avgifter	4	519 349	514 507	530 000	565 600
Snøbrøyting		31 796	29 093	25 000	30 000
Andre driftskostnader	5	-10 739	28 026	31 700	16 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 440 390</b>	<b>1 653 111</b>	<b>1 405 000</b>	<b>1 440 600</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 156 178</b>	<b>1 680 417</b>	<b>2 191 600</b>	<b>2 380 400</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Renteinntekt		26 030	13 409	2 000	5 000
Rentekostnad	8	564 047	473 267	556 900	652 500
<b>Resultat av finansinnt. og -kostnader</b>		<b>-538 017</b>	<b>-459 858</b>	<b>-554 900</b>	<b>-647 500</b>
<b>Årsresultat</b>	1	<b>1 618 161</b>	<b>1 220 559</b>	<b>1 636 700</b>	<b>1 732 900</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>					
Overført annen egenkapital	7	1 618 161	1 220 559	1 636 700	1 732 900
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 618 161</b>	<b>1 220 559</b>	<b>1 636 700</b>	<b>1 732 900</b>

## Balanse pr. 31.12.23 Jarnesodden Borettslag

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	6, 8	48 266 496	48 266 496
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>48 266 496</b>	<b>48 266 496</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		341	0
Andre fordringer		43 309	40 698
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		238 879	193 572
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>282 529</b>	<b>234 270</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>48 549 025</b>	<b>48 500 766</b>

## Balanse pr. 31.12.23 Jarnesodden Borettslag

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital		3 400	3 400
Opptjent egenkapital		18 895 880	17 277 719
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>18 899 280</b>	<b>17 281 119</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	8, 9	17 494 343	19 007 486
Borettsinnskudd	10	12 029 000	12 029 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 523 343</b>	<b>31 036 486</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 367	8 817
Leverandørgjeld		117 035	174 344
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>126 402</b>	<b>183 161</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 649 745</b>	<b>31 219 647</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>48 549 025</b>	<b>48 500 766</b>

Molde 31.12.23

Årsregnskap m/balanse og noter for 2023 er signert elektronisk.

Lise Løseth  
Styreleder

Marita Gjøvenes Vedvik  
Styremedlem

Viktor Staskevic  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap samt god regnskapsskikk for små foretak.

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

Tomt og boligeiendommer avskrives ikke. Andre varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes levetid.

## Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>A. Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>51 109</b>	<b>400 529</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 618 161	1 220 559
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	-1 513 143	-1 569 979
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>105 018</b>	<b>-349 420</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>156 126</b>	<b>51 109</b>

Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og er definert som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

## Note 2 - Personalkostnader

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	14 100
<b>Sum</b>	<b>11 280</b>	<b>14 100</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

### Note 3 - Vedlikehold

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
6601 Vedlikehold Bygg	47 429	60 418
6602 Vedlikehold vvs	33 528	15 432
6603 Vedlikehold elektro	2 391	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	4 875	0
6607 Vedlikehold garasjer	0	5 262
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	499	0
6640 Periodisk vedlikehold, maling	72 723	268 321
<b>Sum</b>	<b>161 444</b>	<b>349 433</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Det er ikke nødvendig med vedlikeholdsavsetning. Borettslaget inngikk kontrakt med et malerfirma om maling av bygningene i 2021. Arbeidet ble ikke ferdigstilt i henhold til kontrakt og partene møttes i Forliksrådet den 10.02.2023. I følge avsagt dom har malerfirmaet betalt kr 111 773 til borettslaget. Dette kommer til fradrag i regnskapet for 2023; kr 76 801 er ført mot konto 6640 Periodisk vedlikehold maling og kr 34 972 er ført mot konto 6720 Juridisk rådgivning.

### Note 4 - Kommunale avgifter

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
7760 Kommunale avgifter	386 175	390 560
7761 Eiendomsskatt	133 174	123 947
<b>Sum</b>	<b>519 349</b>	<b>514 507</b>

### Note 5 - Andre driftkostnader

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
6500 Verktøy og redskaper	0	259
6720 Juridisk rådgivning	-25 322	15 531
6825 Kopiering	122	0
6940 Porto	190	714
7000 Drivstoff	428	137
7420 Gaver kunder, fradragsberettiget	3 435	0
7720 Generalforsamling	8 084	7 615
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	2 324	2 392
7799 Diverse kostnader	0	1 378
<b>Sum</b>	<b>-10 739</b>	<b>28 026</b>

## Note 6 - Bygninger

	Bygninger	Lekeplass	Redskapsbod	Uteområde
Anskaffelseskost pr.01.01 :	47 601 500	50 472	116 290	498 234
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	47 601 500	50 472	116 290	498 234
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	47 601 500	50 472	116 290	498 234
Anskaffelsesår :	2003	2011	2014	2014
Antatt levetid i år :				

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jmfør note om vedlikehold.

## Note 7 - Egenkapital

Forskjellen mellom eiendeler og gjeld blir egenkapital, hvor andelskapital føres opp som innskutt egenkapital og resterende del av egenkapitalen føres opp som opptjent egenkapital.

### Spesifikasjon innskutt egenkapital

	Antall	Pr. andel	2023 Sum
Andeler i borettslaget	34	100	3 400

### Spesifikasjon opptjent egenkapital

<b>Opptjent egenkapital pr. 01.01</b>	<b>17 277 719</b>
+/- Årets resultat	1 618 161
<b>Opptjent egenkapital pr. 31.12</b>	<b>18 895 880</b>
<b>Sum egenkapital pr. 31.12</b>	<b>18 899 280</b>

## Note 8 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken	DNB Bank ASA
Formål:	Oppføring av boliger	Oppføring av boliger	Oppføring av boliger	Oppføring av boliger	Maling av bygningene
Lånenummer:	<b>14629731 2</b>	<b>14627341 2</b>	<b>14628596 0</b>	<b>14630037 1</b>	<b>37228</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2006	2003	2004	2006	2021
Rentesats:	3.863 %	3.873 %	2.485 %	2.485 %	5.71 %
Betingelser:	Fastrente til 01.06.2024	Flytende rente	Fastrente til 01.08.2032	Fastrente til 01.08.2032	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2031	30.12.2033	30.12.2034	30.06.2036	31.03.2027
Opprinnelig lånebeløp:	9 490 000	12 660 000	8 440 000	5 270 000	350 000
Lånesaldo 01.01:	4 191 336	6 554 494	4 751 637	3 237 795	272 224
Avdrag i perioden:	425 340	499 899	344 426	204 590	38 888
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>3 765 996</b>	<b>6 054 595</b>	<b>4 407 211</b>	<b>3 033 205</b>	<b>233 336</b>
Saldo 5 år frem i tid:	1 585 022	3 342 578	2 551 522	1 930 922	0

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 29 523 343 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 48 266 496.

## Note 9 - Ulik prosentvis fordeling av fellesgjeld

For borettslag som har ulik prosentvis fordeling av fellesgjeld skal det gis en oversikt over hvordan fellesgjelden er fordelt på de ulike borettslagsandelene.

Leilighetsgruppe	Type	Leilighetsnr	Opprinnelig fellesgjeld	Borettsinnskudd	Total kostnad	Prosentvis gjeld	Prosentvis innskudd
1	3 roms	1, 2	1 054 706	260 000	1 316 706	80	20
2	3 roms	3, 4	1 054 706	187 000	1 241 706	85	15
3	3 roms	7, 8, 11, 12	1 054 706	187 000	1 241 706	85	15
3	3 roms	15, 16, 19, 20	1 054 706	238 000	1 292 706	82	18
3	3 roms	24, 25, 28, 29, 33, 34	1 054 706	273 000	1 327 706	79	21
4	4 roms	5, 6, 9, 10	1 054 706	382 000	1 436 706	73	27
4	4 roms	13, 14, 17, 18	1 054 706	433 000	1 487 706	71	29
4	4 roms	21, 23, 26, 27, 30, 32	1 054 706	468 000	1 522 706	69	31
5	4 roms	31	1 054 706	850 000	1 904 706	55	45
5	4 roms	22	1 054 706	875 000	1 929 706	55	45
			<b>35 860 004</b>	<b>12 029 000</b>	<b>47 889 004</b>		

## Note 10 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	12 029 000
<b>Sum</b>	<b>12 029 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.



## Resultat og balanse med noter for Jarnesodden Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Jarnesodden Borettslag**

Styreleder	Lise Løseth (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Marita Gjævenes Vedvik (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Viktor Staskevic (sign.)	19.03.2024

Til generalforsamlingen i Jarnesodden Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet Jarnesodden Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### Offices in:

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Molde, 20. Mars 2024

KPMG AS



Else Berit Hamar  
Statsautorisert revisor

## **Fullmektig**

### **Lov om burettslag § 7-3**

*(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.*

### **Eierseksjonsloven § 46**

*En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Det er ingen begrensning på antall fullmakter per seksjonseier.*

## **Rådgiver**

*Eier har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen/ årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på møtet tillater det.*

# **FULLMAKT**

**Navn:** \_\_\_\_\_

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling/årsmøte i

\_\_\_\_\_

**Dato:** \_\_\_\_\_

**Navn:** \_\_\_\_\_

**Adresse:** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

Generalforsamlingen/årsmøtet kan velge å avvise fullmakter:

- som er skriftlig begrenset slik at fullmektigen pålegges å stemme på en bestemt måte.
- som er ufullstendig utfyllt

Yellowstone **skySHOWTIME**

Bredbånd 50

True Detective **HBOMAX**

Spillet **2 Play**

Formel 1 **v sport.**

The Crown **NETFLIX**

Ulvekrigen **viaplay**

Peppa Gris **NRK**

Premier League **sport premier league**

Bredbånd 1000

ESPERMIN DESIGN

# Markedets mest fleksible avtale for borettslag?

Med avtalen Frihet har du som bor i borettslag/sameie frihet til å sette sammen din egen pakke av strømme-tjenester, TV-kanaler og bredbåndshastighet.



Les mer på  
[telenor.no/frihet](https://telenor.no/frihet)



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Jarnesodden Borettslag mandag 29.04.2024 kl. 16:30 - Promenaden Mat og Vinhus .

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Til møteleder ble enstemmig valgt: Randi Aleksandria Brokstad

### 1.2 Opptak av navnefortegnelse

**Vedtak:**

18 fremmøtte, 2 fullmakter hvorav 18 stemmeberettigede.

### 1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Vedtak:**

Det fremkom ingen merknader til innkallingen, og ordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

### 1.4 Valg av møtesekretær

**Vedtak:**

Som møtesekretær ble enstemmig valgt: Randi Aleksandria Brokstad

### 1.5 Valg av 1 andelshaver til å underskrive protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble enstemmig valgt: Lise Løseth

## 2. Styrets årsmelding

**Vedtak:**

Årsmelding fra styret for 2023 ble tatt til orientering.

## 3. Årsregnskap og revisors beretning

**Vedtak:**

Årsregnskapet for 2023 ble enstemmig godkjent. Årets resultat føres mot annen egenkapital. Revisors beretning ble referert.

## 4. Godtgjørelse til styret

### Vedtak:

Følgende godtgjørelse for perioden 27.04.2023-29.04.2024 ble enstemmig vedtatt:

Styreleder: kr 30.000.  
Styremedlemmer: 15.000

Totalt honorar: kr 60.000

## 5. Valg

### 5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

#### Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble enstemmig gjenvalgt: Viktor Staskevic

### 5.2 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

#### Vedtak:

Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig gjenvalgt:

- Unni Utgård
- Trond Kvelstad
- Geir Oskar Grande

### 5.3 Valg av 1 delegat med vara til MOBOs generalforsamling 11.06.2024

#### Vedtak:

Som utsending til MOBOs generalforsamling ble enstemmig valgt: Styret får mandat til å velge utsending med vara.

### 5.4 Valg av valgkomité

Styret foreslår varamedlemmene til styret som valgkomite

#### Vedtak:

Som medlemmer til valgkomitéen ble enstemmig valgt:

- Unni Utgård
- Trond Kvelstad
- Geir Oskar Grande

Møtet ble avsluttet kl. 17.40

# Protokoll for Jarnesodden Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Randi Aleksandria Brokstad (sign.)	30.04.2024
Sekretær	Randi Aleksandria Brokstad (sign.)	30.04.2024
Protokollvitne	Lise Løseth (sign.)	30.04.2024



**Budsjett Jarnesodden Borettslag**

	<b>Budsjett 2025</b>	<b>Budsjett 2024</b>
<b>Inntekt</b>		
Innkrevde felleskostnader	3 661 900	3 639 800
Kabel TV avgift	189 700	181 200
<b>Sum inntekt</b>	<b>3 851 600</b>	<b>3 821 000</b>
<b>Kostnader</b>		
Personalkostnader	8 500	8 500
Styrehonorar	60 000	60 000
Energi og strøm	200 000	200 000
Vedlikehold	150 000	100 000
Revisjonshonorar	9 500	8 500
Forretningsførerhonorar	105 200	100 800
Andre forvaltningstjenester	10 000	13 000
Kabel-TV	189 700	181 200
Kontigent boligbyggelag	10 200	10 200
Forsikringer	170 600	146 300
Kommunale avgifter	650 000	565 600
Snøbrøyting	30 000	30 000
Andre driftskostnader	15 500	16 500
<b>Sum kostnader</b>	<b>1 609 200</b>	<b>1 440 600</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>2 242 400</b>	<b>2 380 400</b>
<b>Finansinnt. og kostnad</b>		
Renteinntekt	15 000	5 000
Rentekostnad	582 700	652 500
<b>Resultat finans</b>	<b>-567 700</b>	<b>-647 500</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>1 674 700</b>	<b>1 732 900</b>

**Budsjett Jarnesodden Borettslag**

	<b>Budsjett 2025</b>	<b>Budsjett 2024</b>
<b>Inntekt</b>		
<b>Innkrevde felleskostnader</b>	<b>3 661 900</b>	<b>3 639 800</b>
3660 Innkrevde avdrag fellesgjeld	1 579 200	1 558 300
3600 Innkrevde felleskostnader	1 500 000	1 429 000
3650 Innkrevde renter fellesgjeld	582 700	652 500
<b>Kabel TV avgift</b>	<b>189 700</b>	<b>181 200</b>
3630 Kabel-TV /bredbånd	189 700	181 200
<b>Sum inntekt</b>	<b>3 851 600</b>	<b>3 821 000</b>
<b>Kostnader</b>		
<b>Personalkostnader</b>	<b>8 500</b>	<b>8 500</b>
5400 Arbeidsgiveravgift	8 500	8 500
<b>Styrehonorar</b>	<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
5330 Styrehonorar	60 000	60 000
<b>Energi og strøm</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
6200 Elektrisk energi	200 000	200 000
<b>Vedlikehold</b>	<b>150 000</b>	<b>100 000</b>
6601 Vedlikehold bygg	150 000	100 000
<b>Revisjonshonorar</b>	<b>9 500</b>	<b>8 500</b>
6700 Revisjon	9 500	8 500
<b>Forretningsførerhonorar</b>	<b>105 200</b>	<b>100 800</b>
6710 Forretningsførerhonorar	103 700	99 400
6712 Forretningsførerhonorar - tilleggskontrakter	1 500	1 400
<b>Andre forvaltningstjenester</b>	<b>10 000</b>	<b>13 000</b>
6715 Andre konsulenttjenester	0	3 000
6730 Teknisk rådgivning	10 000	10 000
<b>Kabel-TV</b>	<b>189 700</b>	<b>181 200</b>
6950 Kabel-TV / bredbånd	189 700	181 200
<b>Kontigent boligbyggelag</b>	<b>10 200</b>	<b>10 200</b>
7450 Kontingent boligbyggelag	10 200	10 200
<b>Forsikringer</b>	<b>170 600</b>	<b>146 300</b>
7500 Forsikringspremier	167 600	143 300
7520 Borettslagenes sikringsordning	3 000	3 000
<b>Kommunale avgifter</b>	<b>650 000</b>	<b>565 600</b>
7760 Kommunale avgifter	520 000	425 600
7761 Eiendomsskatt	130 000	140 000

	<b>Budsjett 2025</b>	<b>Budsjett 2024</b>
<b>Snøbrøyting</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
7790 Snøbrøyting og sandstrøing	30 000	30 000
<b>Andre driftskostnader</b>	<b>15 500</b>	<b>16 500</b>
6550 Driftsmaterialer	5 000	5 000
6940 Porto	0	1 000
7720 Generalforsamling	8 000	8 000
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	2 500	2 500
<b>Sum kostnader</b>	<b>1 609 200</b>	<b>1 440 600</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>2 242 400</b>	<b>2 380 400</b>
<b>Finansinnt. og kostnad</b>		
<b>Renteinntekt</b>	<b>15 000</b>	<b>5 000</b>
8050 Renteinntekter	15 000	5 000
<b>Rentekostnad</b>	<b>582 700</b>	<b>652 500</b>
8150 Rentekostnader Husbanken	575 700	639 200
8151 Rentekostnader DNB	7 000	13 300
<b>Resultat finans</b>	<b>-567 700</b>	<b>-647 500</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>1 674 700</b>	<b>1 732 900</b>

## BUDSJETT 2025 JARNESODDEN BORETTSLAG

### Årsresultat

Forslag til budsjett er satt opp i henhold til regnskapsloven.

Budsjettert årsresultat skal dekke avdrag på lån og eventuelt økning av disponible midler.

Budsjettert årsresultat:	Beløp
Årsresultat	1 674 700
Avdrag lån	1 579 200
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>95 500</b>

Borettslaget har svak likviditet og det budsjetteres derfor med en økning av disponible midler i 2025.

### Felleskostnader

Leilighets- gruppe	Antall rom	m2	Antall leiligheter	Drifts- kostnader 2025	Renter 2025	Avdrag 2025	Totale felles- kostnader 2025	Drifts- kostnader 2024	Renter 2024	Avdrag 2024	Totale felles- kostnader 2024	Endring i felles- kostnader
1	3	89	2	3 485	1 428	3 871	8 784	3 320	1 599	3 819	8 739	45
2	3	90	2	3 524	1 428	3 871	8 823	3 358	1 599	3 819	8 776	47
3	3	90	14	3 524	1 428	3 871	8 823	3 358	1 599	3 819	8 776	47
4	4	94	14	3 681	1 428	3 871	8 980	3 507	1 599	3 819	8 925	54
5	4	129	2	5 052	1 428	3 871	10 350	4 813	1 599	3 819	10 231	119
		<b>3192</b>	<b>34</b>	<b>1 500 000</b>	<b>582 700</b>	<b>1 579 200</b>	<b>3 661 900</b>	<b>1 429 000</b>	<b>652 500</b>	<b>1 558 300</b>	<b>3 639 800</b>	<b>22 100</b>

I tillegg kommer	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Kollektivt internett	34 465	444
Sum internett	189 700	181 200

## **Hus og ordensregler for Jarnesodden Borettslag.**

Sist endret: 31.03.2014.

For at vi skal kunne trives og bo godt i fellesskapet vårt, er det visse kjøreregler som vi andelseiere må rette oss etter.

Hver og en av oss er ansvarlig for at borettslagets ordensregler, samt vedtekter blir etterfulgt.

Etter borettsloven § 5-11 kan styret fastsette vanlige ordensregler for borettslaget.

### **Ordensregler**

Ved å ta hensyn til hverandre, får vi et bedre sted å bo.

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23:00 og til kl. 07:00 på hverdager.

Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet!

Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk og rop og skrik. Spesielt når dører og vinduer er åpne.

Man må ta vanlig hensyn og ellers innrette seg i forståing med naboer.

Snekring, sliping og boring eller annet forefallende arbeid som forårsaker støy i og utenfor leiligheten skal ikke forekomme etter kl. 21:00 på hverdager.

På søndager og helligdager bør vi avholde oss fra å utføre støyende gjøremål.

Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy, bør andelseierne i tilstøtende boliger varsles i god tid på forhånd.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

## Leilighetene

Andelseiers vedlikeholdsplikt av leiligheten for øvrig, se vedtektenes paragraf 5.1-7

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger levegger og parabolantenne.

Bruksoverlating er bare tillatt etter styrets samtykke, og gis for inntil 3 år om gangen. Brukeren overtar andelseiers daglige plikter i borettslaget. Andelseier har forøvrig ansvar for mulige skader eller ulemper som bruker påfører borettslaget eller andre andelseiere.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Jf. Borettslagsloven §5-3 flg.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

## Dyrehold

Det skal på forhånd innhentes tillatelse fra styret dersom en andelseier ønsker å anskaffe seg hund eller katt. Dette gjelder også for nye beboere som bringer med seg hund eller katt ved innflytting.

Ved godkjenning av dyrehold, må søker forholde seg til følgende:

**Straks å fjerne ekskrementer som dyret etterlater seg på borettslagets område.**

**Holde dyret i bånd ved lufting. (båndtvang hele året i borettslaget)**

**Å fjerne dyret dersom det fremsettes berettiget klage over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller skaper redsel eller angst.**

## **Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

## **Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus**

## **Kjøring og parkering**

Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes.

## **PARKER IKKE PÅ GRØNTAREAL!**

## **Høyeste fart i borettslaget er satt til 20 km/t.**

## **Husk at vi har flere barnefamilier, og ingen barn å miste.**

## **PLIKTER – MISLIGHOLD**

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

Eiers brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold.

Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra borettslaget, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen.

# Vedtekter

for **Jarnesodden borettslag** org nr 981 366 174

tilknyttet

Møre og Romsdal boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21. september 1999, endret 28/10-02 og sist endret den 14.03.2007.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Sykkylven kommune og har forretningskontor i Molde kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Møre og Romsdal boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

(4) I tillegg har arbeidsgiver som skal leie ut til sine ansatte rett til å eie inntil 20%.

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.



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

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har leietaker ansatt hos arbeidsgiver i samsvar med punkt 2-1 (4) forkjøpsrett til den leilighet de leier. Deretter har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## **4. Borettslag og bruksoverlating**

### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

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

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

### **4-2 Bruksoverlating**

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens

oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales innen den 10. hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer like mange varamedlemmer, slik at begge kjønn er representert med minst 1 medlem og 1 varamedlem.

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styreleder (evt nestleder) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de

avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

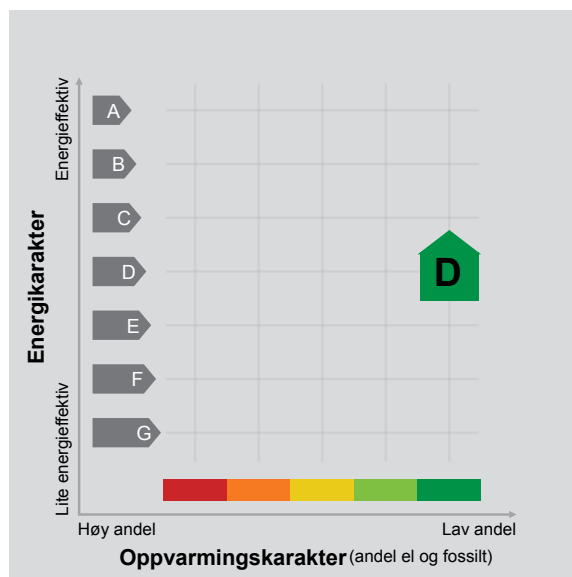
### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

# ENERGIATTEST



Adresse	Jarnesodden 4C
Postnummer	6222
Sted	IKORNNES
Kommunenavn	Sykkylven
Gårdsnummer	43
Bruksnummer	147
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20544678
Bruksenhetsnummer	U0102
Merkenummer	Energiattest-2025-98405
Dato	27.03.2025



**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](http://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 innnetemperaturen**

**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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Bruk varmtvann fornuftig
- Montering tetningslister

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.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Firemannsbolig
<b>Byggeår</b>	2005
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	86
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

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/>.

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Fjernvarme

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 2: 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 3: 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 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 6: 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: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 8: 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 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: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### **Tiltak 11: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak utendørs**

#### **Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

#### **Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

#### **Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

# Jarnesodden 4C

Nabolaget Ytre og indre Ikornes - vurdert av 21 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚏 Jarnesodden	5 min 🚶
Linje 260	0.4 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 14 min 🚗

## Skoler

Sørestranda skule (1-7 kl.)	14 min 🚶
86 elever, 6 klasser	1 km
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.)	6 min 🚶
321 elever, 24 klasser	3.5 km
Sykkylven vidaregåande skule	6 min 🚶
250 elever, 17 klasser	3.6 km
Vestborg vidaregåande skule	31 min 🚶
120 elever, 4 klasser	32.6 km



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 90/100

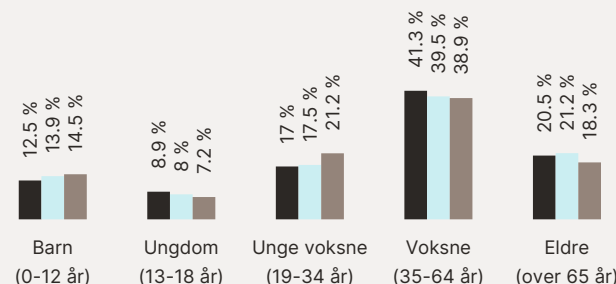


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 89/100



Naboskapet  
Høflige 66/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ytre og indre Ikornes	917	414
Sykkylven kommune	7 558	3 720
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager


Ikornnes Fus barnehage (1-5 år)	16 min 🚶
65 barn	1.2 km
Preg barnehager Sykkylven (1-5 år)	4 min 🚶
34 barn	2.7 km
Vikedalen barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
53 barn	3.4 km


## Dagligvare


Bunnpris Ikornnes	9 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.7 km
Eurospar Sykkylven	4 min 🚶
PostNord	2.9 km

## Primære transportmidler







1. Egen bil
2. Samkjøring

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 97/100

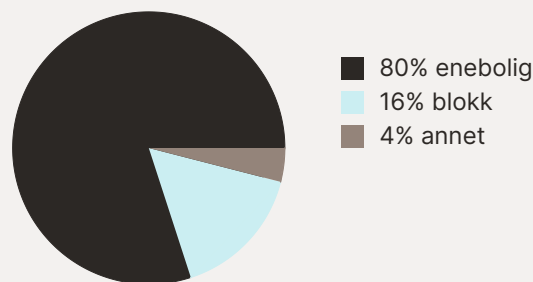
 Støynivået  
Lite støynivå 97/100

 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 91/100





## Sport

- |   |   |
|---|---|
|  Ikorntnes stadion              | 4 min    |
| Fotball, friidrett  |   |
| 2.1 km  |   |
|  Vik skule                    | 5 min  |
| Aktivitetshall  |   |
| 2.8 km  |   |
|  Family Sports Club Sykkylven | 5 min  |

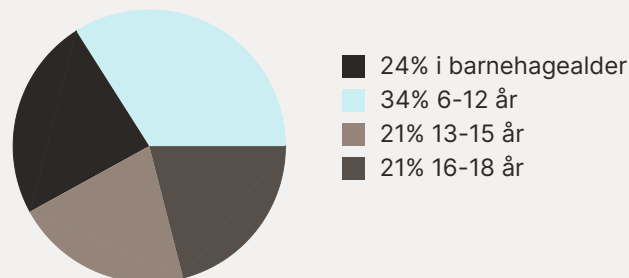
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

- |   |  |
|---|--|
|  AMFI Moa              | 49 min  |
|  Vitusapotek Sykkylven | 5 min   |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

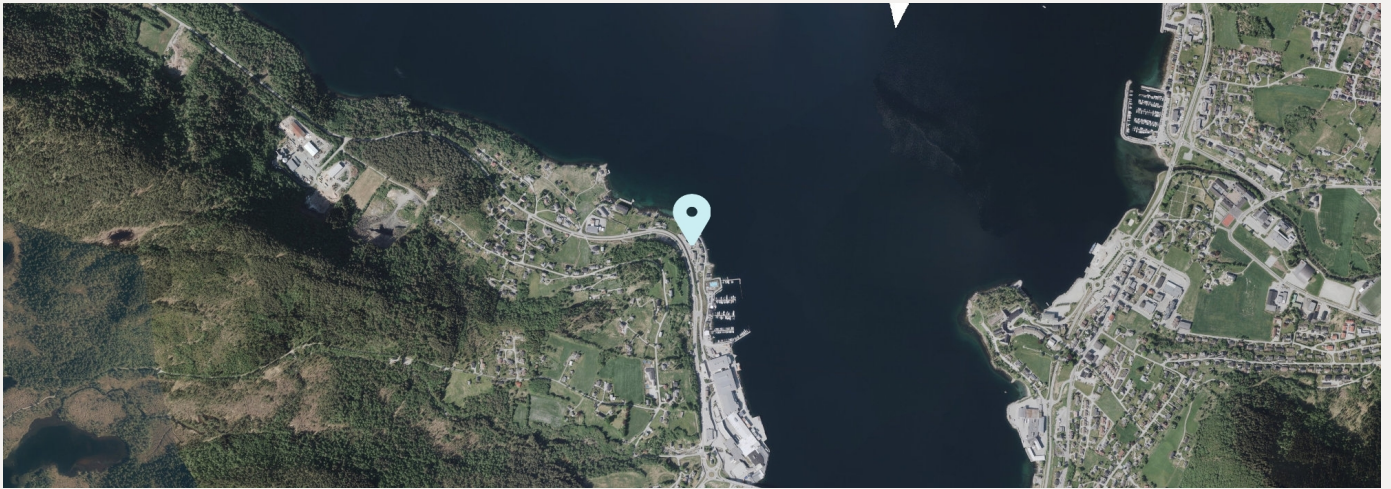


0% 43%

- |   |
|---|
|  Ytre og indre Ikorntnes |
|  Sykkylven kommune       |
|  Norge                   |

## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



## Jamesflua

