
Vedtekter

for Einen borettslag org nr 950 967 110

Tilknyttet SUNNDAL boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 2.4.2001, sist endret den 04.11.2019

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Einen 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 TINGVOLL kommune og har forretningskontor i SUNNDAL kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. 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 mot en søknad til styret, 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 slikt 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 oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning 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 med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet 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.

Årsrapport fra styret 2023

EINEN Borettslag
950 967 110
GNR 51 BNR 94
I TINGVOLL KOMMUNE

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET 2023/2024:

Leder: Ragna Iren Rekdal
Styremedlem: Valentyna Golovina
Bent Holmeide

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av AL SUNNDAL BOLIGBYGGELAG.
Revisor er BDO AS

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å risiko vurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret i boligselskapet ivaretar kontrollsystem på oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge-anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyr i fellesareal til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre oppmerksom på det ansvar som eier og/eller bruker har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret hos
Hovedpolise:89217585 - Gjensidige. Egenandel ved skade er kr 12.000,-. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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

EIENDOMMEN

Borettslaget består av til sammen 20 andelsleiligheter og ligger i Sunndal kommune.

EIENDELER OG GJELD - OMSETNING OG TAKSTER

Andelseierne får tilsendt oppgave med oppstilling over den enkeltes andel av borettslagets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler.

Omsetning av leiligheter skjer til markedspris.

3. STYRETS ARBEID

MØTEVIRKSOMHET

Siden forrige ordinære generalforsamling, har det vært avholdt 2 styremøter, Hvor 0 protokollerte saker har vært behandlet.

STYRET HAR ARBEIDET MED FØLGENDE SAKER:

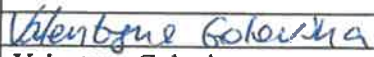
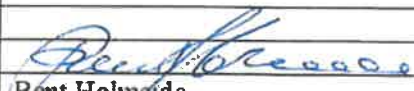
4. ØKONOMI

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap i borettslag og god regnskapsskikk.

Styret mener at årsregnskapet gir ett rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

SUNNDALSØRA, den; 10.04 2024

Signatur:

Styrets leder:	 Ragna Iren Rekdal
Styremedlem:	
 Valentyna Golovina	 Bent Holmeide

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

EINEN BRL

DEN 03.06.24 KL. 18.00

MØTESTED: Einlivegen 24 hos Ragna Iren Rekdal

TIL stede: 5

ANTALL BORETTSHAVERE MED STEMMERETT: 5
ANTALL FULLMAKTER:

FRA SUNNDAL BOLIGBYGGELAG MØTTE: Eva Janne Bjørnbakk

SAKLISTE:

GODKJENNING AV MØTEINNKALLING / DAGSORDEN

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

VEDTAK : Godkjent

MØTELEDEREN ERKLÆRER ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024 FOR ÅPNET.

SAK NR. 1 : KONSTITUERING

1A : VALG AV MØTELEDER

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

FORSLAG : Eva Janne Bjørnbakk

VEDTAK : Godkjent

1B : VALG AV MØTESEKRETÆR

FORSLAG : Eva Janne Bjørnbakk

VEDTAK : Godkjent

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

FORSLAG : Torstein Grietvik, Bent Holmeide

VEDTAK : Godkjent

SAK NR. 2 : STYRETS ÅRSRAPPORT 2023

Styrets årsrapport leses opp.

FORSLAG : Styrets årsrapport tas til etterretning

VEDTAK : Godkjent

SAK NR. 3 : REGNSKAP/REVISJONSBERETNING

Revisors beretning leses opp.

3A : GODKJENNING AV REGNSKAP FOR 2023

FORSLAG : Regnskap med noter for 2023 godkjennes.
Revisors beretning for 2023 tas til etterretning.

VEDTAK : Godkjent

3B : DISPONERING AV ENDRING I DISPONIBLE MIDLER FOR 2023

FORSLAG : Endring i disponible midler – kr 1.878, -
Dekkes av fri egenkapital

VEDTAK : Godkjent

SAK NR. 4 : VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER

4A : VALG AV NYTT STYRE

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

Navn	Verv	Valgt for	På valg (X)
Ragna Iren Rekdal	leder	2 år i 2022	X
Bent Holmeide	Styremedlem	1 år i 2023	X
Valentyna Golovina	styremedlem	2 år i 2023	

Innstilling / forslag til nye styremedlemmer:

Navn Innstilling/forslag	Verv	Valgt for	Vedtak
Egil Sandvik	leder	2 år i 2024	Godkjent
Dag Andre Bekken	styremedlem	2 år i 2024	Godkjent
Ragna Iren Bekdal	styremedlem	1 år i 2024*	Godkjent

går inn for
Valentyna Golovina

4B VALG AV NYE VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlemmer for perioden 2023-2024 har vært følgende:

Navn	Verv	Valgt for	På valg (X)
Kjetil Sæther Loe	varamedlem	1 år i 2023	X
Laila Iren Vangen	varamedlem	1 år i 2023	X

Innstilling/ forslag til nye varamedlemmer for 2024-2025:

Navn Innstilling/forslag	Verv	Valgt for	Vedtak
Silvia dillian Körnli	varamedlem	år i 2024	Godkjent
Laila Iren Vangen	varamedlem	år i 2024	Godkjent

4C VALG AV VALGKOMITE MED VARAMEDLEMMER FOR 2024-2025:

Valgkomite : Torstein Gjetvik, Bent Holmeide

Vedtak: Godkjent

4D VALG AV DELEGERTER TIL SUNNBO'S GENERALFORSAMLING

Det skal velges 2 delegerte til Sunnbo's generalforsamling

FORSLAG: Egil Sandvik

VEDTAK: Godkjent

SAK 5: EVENTUELL GODTGJØRELSE TIL STYRET FOR 2023/2024

FORSLAG : Det foreslås at det gis en godtgjørelse til styret for 2023/2024 på:

kr. 1.000,- til borettslagets leder

kr. _____ til borettslagets _____

Vedtak: Godkjent

SAK 6: EVENTUELT

Ingen saker

VEDTAK: _____

Ordinær generalforsamling 2024 erklært avsluttet kl. 19⁰⁰

Sted: Tingvoll 3.juni 2024

Cecillie Bjørnsdahl
Møteleder

Torstein Selvik
Borettsshaver

Cecillie Bjørnsdahl
Møtesekretær

Per Kvernø
Borettsshaver

Originalen limes inn i protokollen

Kopi til: AL Sunndal Boligbyggelag og andelseierne i laget.

ORDENSREGLER OG VEDLIKEHOLDSPLIKT FOR EINEN BORETTSLAG

1. Hver enkelt andelseier skal sørge for ro i leiligheten (f.eks. festbråk, høy musikk mm) mellom kl. 23:00-07:00. Det samme gjelder ferdsel og opphold i felles kjeller, ganger og vaskerom.
2. Alle dører og kjellervindu skal være lukket for å unngå skader på vann- og kloakkledninger, særlig gjelder dette i vinterhalvåret.
3. Plassering av barnevogn, sykkel, møbler, materiell og lignende i fellesareal som felles kjeller, vaskerom og uteområde skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre, i strid med brannforskrifter eller til hinder for fri ferdsel.
4. Vaske- og tørketrommel og andre maskiner som lager støy, kan benyttes mellom kl. 07:00-22:00. Vaske- og tørkekjeller forlates i den stand man selv ønsker å finne det, og holdes i orden av den enkelte bruker.
5. Levende lys skal aldri brukes i felles kjeller eller i ganger.
6. Alt restavfall som skal i grå dunk skal pakkes godt inn før det kastes. Rent papiravfall og rene drikkekartonger kastes i blå dunk. Avfall i forbindelse med oppussing eller flytting skal ikke kastes i borettslagets enheter, det ligger på andelseier å fjerne. Bruk miljøkort ved levering av avfall til miljøstasjonen. Ved tap av kort må andelseier selv betale for nytt kort.
7. Risting av tepper og matter fra balkonger er ikke tillatt for andelseiere som har nabo i sokkelleilighet.
8. Ved stor oppussing som kan forårsake støy og andre ulemper for naboer, skal andelseier informere styreleder og naboer om type arbeid og varighet senest 1 dag i forveien. Det samme gjelder ved stenging av felles vann og evt. strøm. Byggestøy skal ikke forekomme mellom kl. 19:00-07:00.
9. Rengjøring av fellesareal og uteområdet i forbindelse med oppussing eller flytting er andelseiers ansvar.
10. Alt som tilhører borettslaget, både innvendig og utvendig, skal behandles med forsiktighet og holdes i god stand.
 - Rengjør jevnlig takrenner.
 - Fjern mose fra taket.
 - Måk snø fra balkong og tak ved tung, våt og tettpakket snø over 30-40 cm.
 - Vinduer i leiligheter må smøres/oljes 1 gang pr. år.

11. Alle andelseiere har plikt til å holde utearealet ryddig og i orden. Andelseier har ansvar for å vedlikeholde uteområdet: særlig hage - stelle busker og klippe gras regelmessig, for å hindre at det gror igjen og at skadedyr spres. For å unngå skade på drenering rundt bygninger, og dermed vanninntrenging i kjeller og andre skader på fundamentet og dreneringsrør, pålegges andelseier å fjerne trær som vokser innenfor 4 meter fra husets vegger. Andelseier har ansvar for å fjerne trærne i egen regi og på egen bekostning.
12. Borettslaget tillater kun 2 katter, evt. 1 hund pr. andelseier. Dette for å unngå at det blir mange dyr i et konsentrert område. I tillegg vil dyrehushold kunne medføre slitasje på bolig (kloring, skraping og evt. gnaging på golv, vegger etc.)
13. NEAS tar seg av rydding av trær langs strømlinjer/strømledninger i nærområdet.

Styret i Einen Borettslag, 2018

Granvegen 6

Nabolaget Tingvollvågen - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Enslige



Offentlig transport

Einlia øst Linje 901	3 min 0.2 km
Kristiansund Kvernberget	46 min

Skoler

Tingvoll barne- og ungdomsskole (1-1...13 min)	190 elever, 13 klasser	1.1 km
Tingvoll vidaregåande skole	100 elever, 5 klasser	14 min 1.1 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

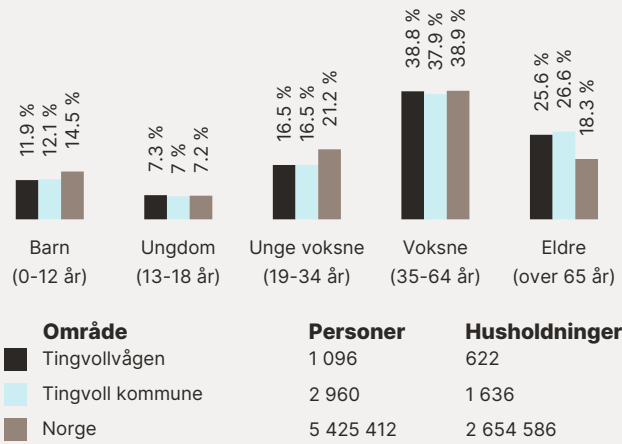


Naboskapet
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene
Bra 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Tingvoll barnehage (1-5 år)	13 min
64 barn	1 km

Dagligvare

Joker Tingvoll PostNord	15 min 1.2 km
Coop Extra Tingvoll Post i butikk	18 min 1.4 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



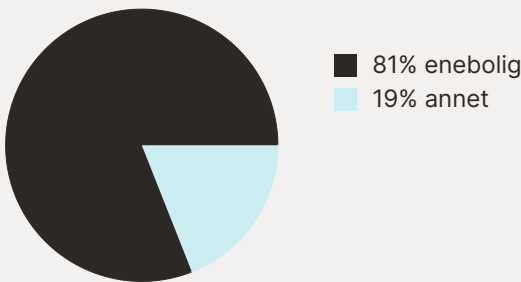
Trafikk

Lite trafikk 85/100

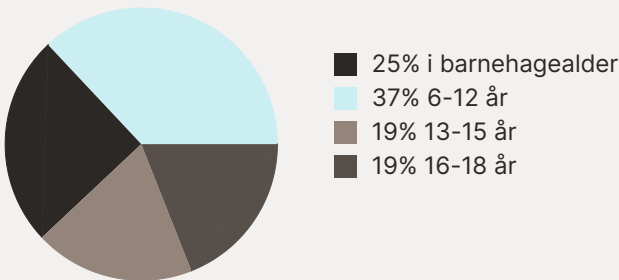
Sport

	Tingvoll barne Aktivitetshall, ballspill, fotball	12 min 	1 km
	Tingvollhallen Aktivitetshall	13 min 	1 km
	Fitnesspoint Aspøya	18 min 	
	Treningssenter (Nordmørshallen)	20 min 	

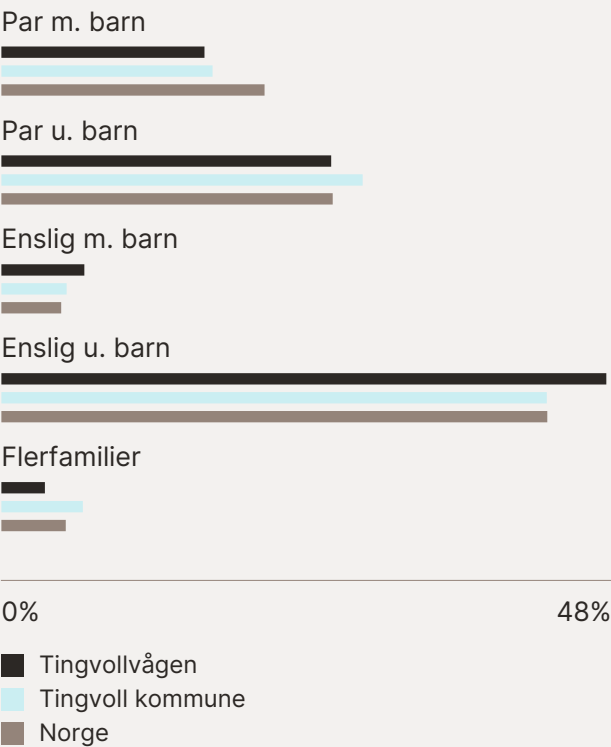
Boligmasse



Aldersfordeling barn (0-18 år)

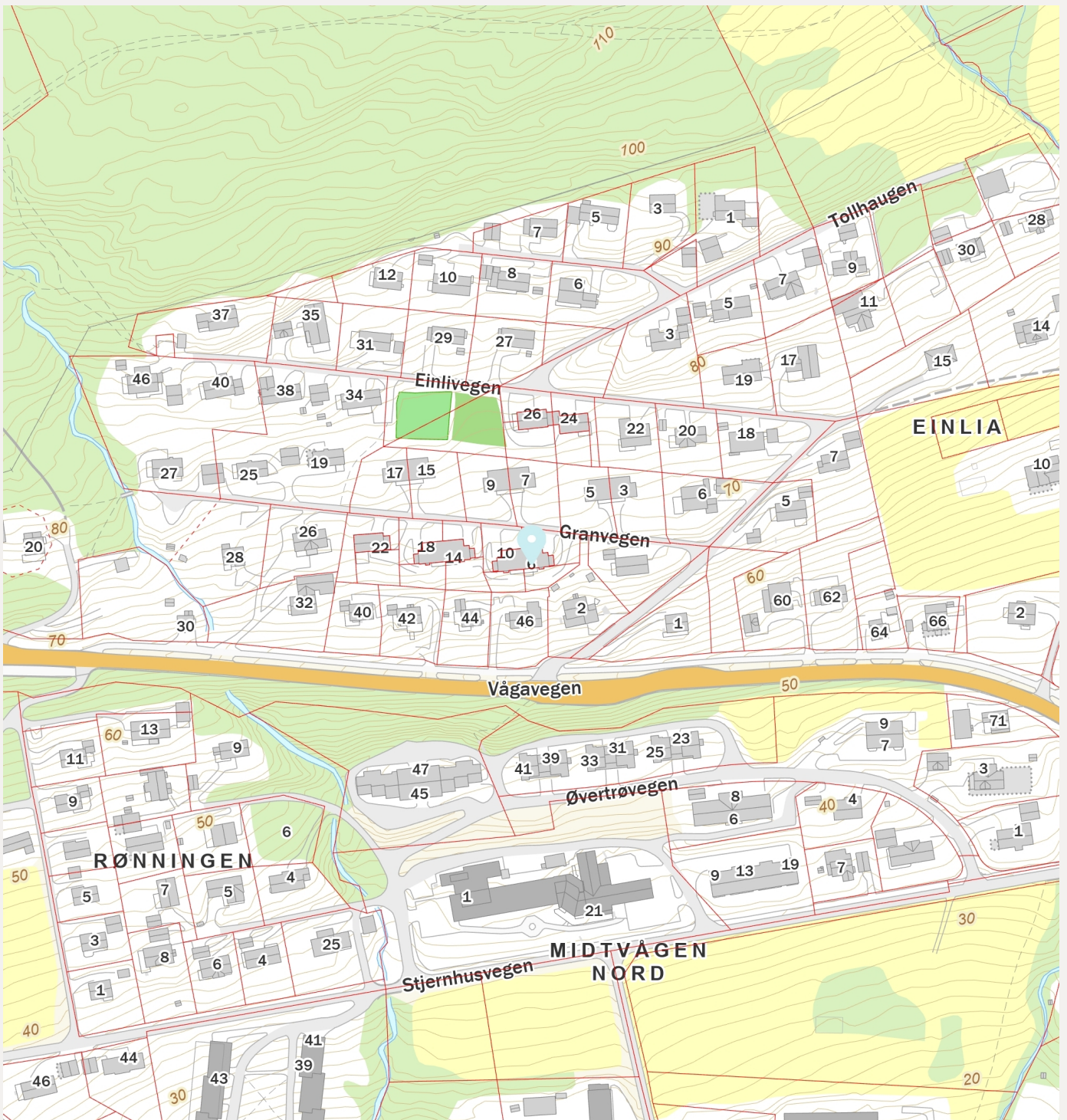


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Eiendomsnr: 1560 - 51/228/0/0

Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	
Beregnet areal	143.3	Arealmerknad	
Beregnet areal inkl. fester og seksj.	860.5		
Etablert dato	19.04.2012	Oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	03.02.2022	Arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Bolig (B)
Tinglyst	Ja	Ikke fullf. Oppm.forr.	Nei
Seksjonert	Ja	Frist fullføring	
Har fester	Nei	Mangel ved oppm.krav	Nei
Under sammenslåing	Nei	Frist retting	
Nymatrikulert	Nei	Skyld	0.0

Seksjoner

Eiendomsnr
1560 - 51/228/0/1
1560 - 51/228/0/2

Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	1004 Einlivegen 26	
Vegadresse	1004 Einlivegen 28	

Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr.dato	Matr.ført	Grunnlag	Tingl.status	Inv.vert (areal)	Berørte
Feilretting (FE)	Seksjonering	22.11.2012	22.11.2012			51/228, 51/228/0/1, 51/228/0/2	
Feilretting (FE)	Seksjonering	19.11.2012	19.11.2012			51/228/0/1, 51/228, 51/228/0/2	
Seksjonering (SE)	Seksjonering	02.05.2012	02.05.2012		Tinglyst (TI)	51/228/0/2 (305.3), 51/228 (-717.2), 51/228/0/1 (411.9)	51/204, 51/112, 51/163, 51/83, 51/233, 51/234, 51/116, 51/235
Seksjonering (SE)	Seksjonering	02.05.2012	02.05.2012		Tinglyst (TI)	51/112/0/2 (295.7), 51/112/0/1 (285.9), 51/112 (-581.6)	51/234, 51/228, 51/228/0/2, 51/103, 51/235, 51/228/0/1, 51/83
Oppmålingsforretning (OP)	Fradeling av grunneiendom	17.04.2012	17.04.2012		Tinglyst (TI)	51/112 (-860.5), 51/228 (860.5)	51/163, 51/116, 51/83, 51/204, 51/94
Oppmålingsforretning (OP)	Fradeling av grunneiendom	17.04.2012	17.04.2012		Tinglyst (TI)	51/233 (811.7), 51/94 (-811.7)	51/232, 51/116, 51/229, 51/228, 51/230
Oppmålingsforretning (OP)	Fradeling av grunneiendom	17.04.2012	17.04.2012		Tinglyst (TI)	51/234 (787.9), 51/94 (-787.9)	51/112, 51/116, 51/230, 51/228, 51/233
Oppmålingsforretning (OP)	Fradeling av grunneiendom	17.04.2012	17.04.2012		Tinglyst (TI)	51/235 (891.5), 51/94 (-891.5)	51/103, 51/107, 51/112, 51/234, 51/88, 51/228, 51/230

Tidligere ikke tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status
S-950967110	Einen Borettslag	Postboks 58	6601 SUNNDALSØRA
0/0	Aktuell eier (AE)		

Referanser

Type	Referanse
Journalnummer (J)	2011/1367

Eiendomsnr: 1560 - 51/228/0/0

Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerknad	Merknad
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6976744.9	459005.2	0.0	Ja	143.3		

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1560 - TINGVOLL
Gårdsnummer: 51
Bruksnummer: 228

Utskriftsdato/klokkeslett: 13.10.2022 kl. 13:57
Produsert av: Rolands Vecumnieks
Attestert av: Tingvoll kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 19.04.2012
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Ja

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 51 / 228 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	860,5 m2	
Beregna areal for 51 / 228 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	143,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 1560 - 51 / 228 / 0 / 1			92 / 226
			Matrikkelenhet 1560 - 51 / 228 / 0 / 2			134 / 226

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6976745	459005		143,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)		Signatur Dato
	Annen referanse		
Feilretting av seksjoner	22.11.2012		1560lop 22.11.2012
Feilretting	2011/1367		
Feilføring			
		Rolle	Matrikkelenhet
		Etablert/Endret	1560 - 51/228
		Etablert/Endret	1560 - 51/228/0/1
		Etablert/Endret	1560 - 51/228/0/2

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Feilretting av seksjoner	19.11.2012				1560lop 19.11.2012
Feilretting	2011/1367	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
Feilføring		Etablert/Endret	1560 - 51/228		
		Etablert/Endret	1560 - 51/228/0/1		
		Etablert/Endret	1560 - 51/228/0/2		
Seksjonering	02.05.2012	Tinglyst	27.11.2012		1560ver 02.05.2012
Seksjonering	2011/1367	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1560 - 51/228		-717,2
		Mottaker	1560 - 51/228/0/1		411,9
		Mottaker	1560 - 51/228/0/2		305,3
		Berørt	1560 - 51/83		0
		Berørt	1560 - 51/112		0
		Berørt	1560 - 51/116		0
		Berørt	1560 - 51/163		0
		Berørt	1560 - 51/204		0
		Berørt	1560 - 51/233		0
		Berørt	1560 - 51/234		0
		Berørt	1560 - 51/235		0
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	17.04.2012	Tinglyst	24.04.2012		1560ver 17.04.2012
Oppmålingsforretning	2011/1367	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1560 - 51/112		-860,5
		Mottaker	1560 - 51/228		860,5
		Berørt	1560 - 51/83		0
		Berørt	1560 - 51/94		0
		Berørt	1560 - 51/116		0
		Berørt	1560 - 51/163		0
		Berørt	1560 - 51/204		0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Seksjonering	02.05.2012	Tinglyst		27.11.2012	1560ver 02.05.2012
Seksjonering	2011/1367	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1560 - 51/112		-581,6
		Mottaker	1560 - 51/112/0/1		285,9
		Mottaker	1560 - 51/112/0/2		295,7
		Berørt	1560 - 51/83		0
		Berørt	1560 - 51/103		0
		Berørt	1560 - 51/228		0
		Berørt	1560 - 51/228/0/1		0
		Berørt	1560 - 51/228/0/2		0
		Berørt	1560 - 51/234		0
		Berørt	1560 - 51/235		0
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	17.04.2012	Tinglyst		24.04.2012	1560ver 17.04.2012
Oppmålingsforretning	2011/1367	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1560 - 51/94		-891,5
		Mottaker	1560 - 51/235		891,5
		Berørt	1560 - 51/88		0
		Berørt	1560 - 51/103		0
		Berørt	1560 - 51/107		0
		Berørt	1560 - 51/112		0
		Berørt	1560 - 51/228		0
		Berørt	1560 - 51/230		0
		Berørt	1560 - 51/234		0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	17.04.2012	Tinglyst		24.04.2012	1560ver 17.04.2012
Oppmålingsforretning	2011/1367	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1560 - 51/94	-787,9	
		Mottaker	1560 - 51/234	787,9	
		Berørt	1560 - 51/112	0	
		Berørt	1560 - 51/116	0	
		Berørt	1560 - 51/228	0	
		Berørt	1560 - 51/230	0	
		Berørt	1560 - 51/233	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	17.04.2012	Tinglyst		24.04.2012	1560ver 17.04.2012
Oppmålingsforretning	2011/1367	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1560 - 51/94	-811,7	
		Mottaker	1560 - 51/233	811,7	
		Berørt	1560 - 51/116	0	
		Berørt	1560 - 51/228	0	
		Berørt	1560 - 51/229	0	
		Berørt	1560 - 51/230	0	
		Berørt	1560 - 51/232	0	

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Einlivegen	1004	26		Grunnkrets 0104 TINGVOLLVÅGEN NORD Stemme-krets: 2 TINGVOLLVÅGEN Kirkesokn: 08070101 Tingvoll Postnr.område: 6630 TINGVOLL Tettsted: 6271 Tingvollvågen	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6976749	459010		
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Einlivegen	1004	28		Grunnkrets 0104 TINGVOLLVÅGEN NORD Stemme-krets: 2 TINGVOLLVÅGEN Kirkesokn: 08070101 Tingvoll	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten**Bygningsnr:** 181 452 102**Løpenr:**

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6976743 Øst: 459006

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl

Næringsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	2	0	0	0	0	0	0	0	0
U01	2	0	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1004 Einlivegen 24	H0101	Bolig	0	0		0	0	51/112/0/2
1004 Einlivegen 26	H0102	Bolig	0	0		0	0	51/228/0/2
1004 Einlivegen 28	U0101	Bolig	0	0		0	0	51/228/0/1
1004 Einlivegen 30	U0102	Bolig	0	0		0	0	51/112/0/1

Oversiktskart for 51 / 228

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32

6976800

6976750

6976700

51 / 228 / 0 / 2

51 / 228

51 / 228 / 0 / 1

N

40m

458900

458950

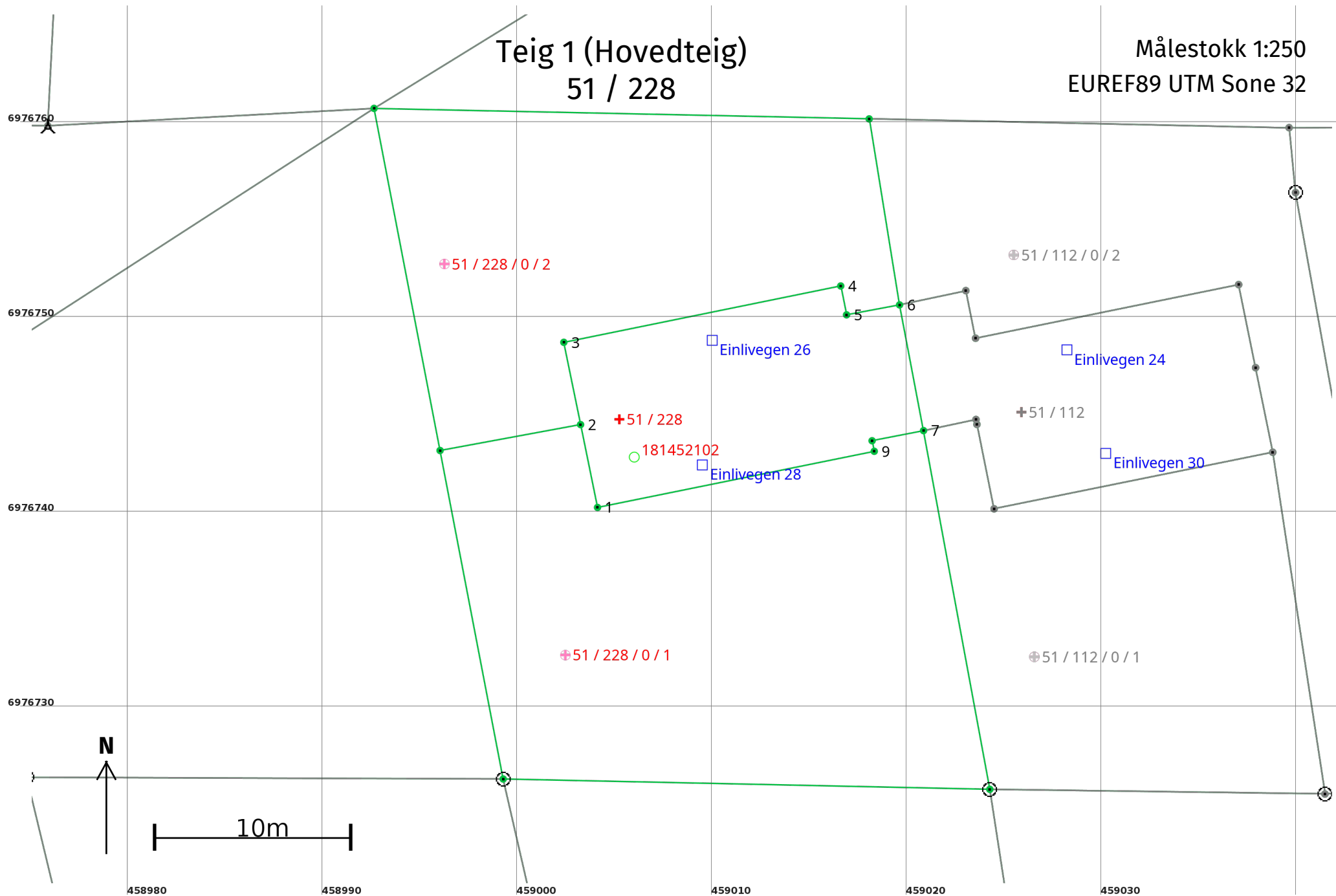
459000

459050

459100

Teig 1 (Hovedteig) 51 / 228

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 143,3

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6976745

Øst: 459005

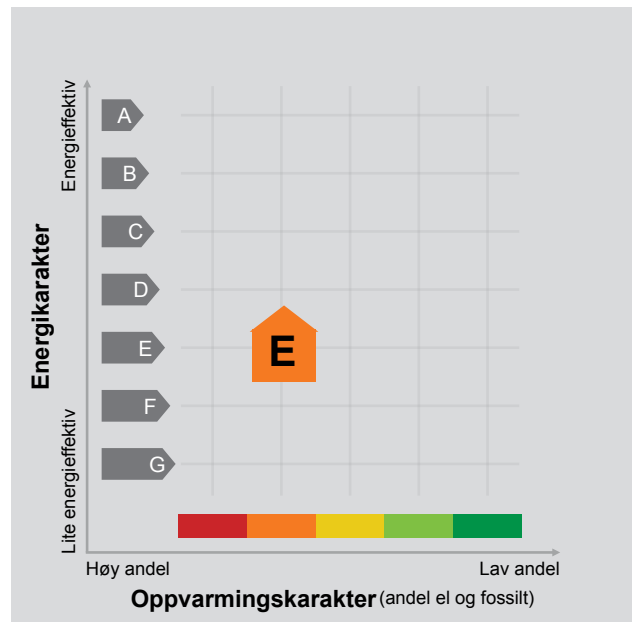
Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6976740,42	459004,12		Retningspunkt	24 Digitalt stereoinstrument	19	
			4,34				
2	6976744,67	459003,25		Retningspunkt	24 Digitalt stereoinstrument	19	
			4,31				
3	6976748,89	459002,39		Retningspunkt	24 Digitalt stereoinstrument	19	
			14,50				
4	6976751,78	459016,60		Retningspunkt	24 Digitalt stereoinstrument	19	
			1,51				
5	6976750,30	459016,90		Retningspunkt	24 Digitalt stereoinstrument	19	
			2,77				
6	6976750,81	459019,62		Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14	
			6,57				
7	6976744,36	459020,85		Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14	
			2,69				
8	6976743,84	459018,21		Retningspunkt	24 Digitalt stereoinstrument	19	
			0,55				
9	6976743,30	459018,32		Retningspunkt	24 Digitalt stereoinstrument	19	
			14,49				

ENERGIATTEST

Adresse	Granvegen 6
Postnummer	6630
Sted	TINGVOLL
Kommunenavn	Tingvoll
Gårdsnummer	51
Bruksnummer	230
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	181451831
Bruksenhetsnummer	U0102
Merkenummer	Energiattest-2025-72450
Dato	28.01.2025
Innmeldt av	REIDAR BELE



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1967
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Slå 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 9: 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. Kjøøl - 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

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

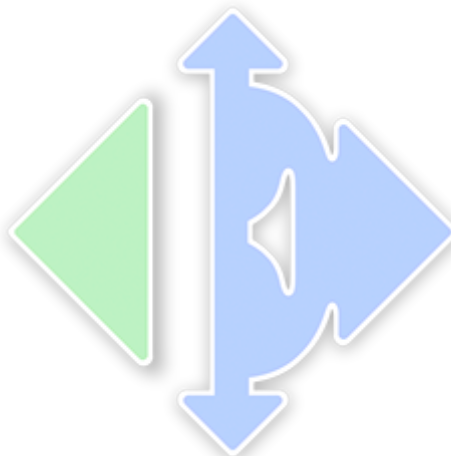
Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 25: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Leilighet i Einen Borettslag
Granvegen 6
6630 Tingvoll



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
10	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Reidar Bele

Dato: 05/02/2025

Myrullvegen 6

Surnadal 6652

92682492

reidar@beler.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:51, Bnr: 230
Hjemmelshaver:	Roy Bjørnar Sætherbø
Seksjonsnummer:	2
Festenummer:	0
Andelsnummer:	2
Byggeår:	1967
Tomt:	209 m ²
Kommune:	Tingvoll

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Roy Bjørnar Sætherbø
Befaringsdato:	27.01.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	Kommunalt vann
Avløp:	Kommunalt avløp
Adkomst:	Privat veg

OM TOMTEN:

Skrånende tomt, mot sør

OM BYGGEMETODEN:

Tradisjonell byggemetode, med grunnmur i plasstøpt betong, og yttervegger mot det fri oppført i bindingsverk med utvendig trekledning.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**ANNET:**

Leilighet i 4-mannsbolig, beliggende i underetasje. Leiligheten deler noe gangareal, samt vaskerom med leiligheten i etasjen over. Privat avkjørsel fra kommunal vei. Garasje.

DOKUMENTKONTROLL:

Følgende dokumenter er fremlagt:

- Utfylt egenerklæring
- Plantegning (denne avviker noe fra virkeligheten)
- Kvitteringer på utførte arbeider på bad og kjøkken i 2024

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Stue: Glatte, malte plater i tak. Malte plater og malt trepanel på vegger. Laminat på gulv.

Gang: malt trepanel på vegger. Laminat på gulv. og malt brystningspanel på vegger. Vinylbelegg på gulv.

Soverom: Malte plater i tak. Malt trepanel på vegger. Laminat på gulv.

Kjøkken: Malte plater i tak. Malte plater på vegger. Laminat på gulv.

Boder / vaskerom / fellesgang: Ubehandlet betonggulv. Ubehandlede og malte plater på vegger, samt noen malte betongvegger. Ubehandlede og malte plater i tak, samt noe synlig bjelkelag / stubbloft.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsrapport for salg av leiligheten

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Renovert baderom og ny kjøkkeninnredning fra 2024.

Ny vanninstallasjon på bad og kjøkken fra 2024.

Nye vinduer / balkongdør fra 2020 / 2021.

Ny ytterdør 2006.

FELLESKOSTNADER:

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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 ulik definisjon 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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. etasje	67	12			48	50
1. etasje felles	19					
SUM BYGNING	86	12		25	48	50
SUM BRA	98					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, kjøkken, gang, bad og soverom, samt vaskerom og boder er BRA-i.

BRA-e:

Garasje er BRA-e

MERKNADER OM AREAL:

Arealer merket 1. etasje felles, er areal som er felles med leiligheten i etasjen over.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Det er registrert noe høydeavvik på gulv, målt med planlaser, avvik +/- 2 cm.

Det er registrert noe synlig avrenning av sotvann fra pipe, bak vedovn.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler.

Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet av takstmann.

Det er ikke gjort tilstandsvurdering av fellesbygningsskropp og utvendige overflater.

ANDRE MERKNADER:

Boligen har skorstein og ildsted for vedfyring.

Det er installert varmepumpe på stue installert i 2011. Tilstanden på denne er ikke vurdert.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Takstmann Reidar Bele

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

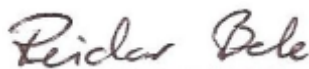
Reidar Bele

Byggmester med mer enn 40 års erfaring fra byggebransjen.

Takstmann, verditaksering og tilstandsvurdering ved omsetning av bolig.

Energirådgiver.

05/02/2025



Reidar Bele

1. Våtrom

1.1 1

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Merknader: Det er montert nye baderomsplater på vegger i 2024.

Dør ligger innenfor våtzone (dusj) men er ikke laget av fuktbestandig materiale.

Ingen ventiler som kan åpnes, men det er mekanisk avtrekk (vifte som starter når lyset tennes).

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Nytt gulvbelegg fra 2024.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2024
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Badet er totalrenovert i 2024, med vinylbelegg som membran på gulv, og baderomsplater på veggene.

Gulvbelegg er utført av Øra Farge og Miljø, mens baderomsplatene er montert av eier, som er faglært tømrer.

Merknader: Det er foretatt hullboring på tilstøtende vegg på stue. Fuktmåling viser tilfredsstillende verdier og ingen tegn til fuktighet. (Målt under 10%)

2. Kjøkken

TG 1 2.1 1

- Vanninstallasjonen er fra 2024
- Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
- Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
- Det er ikke påvist symptomer på fukt og råtne i nabokonstruksjoner.

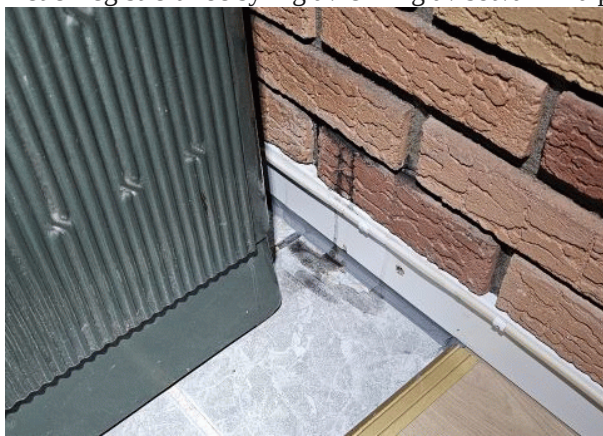
Det er montert nye vannledninger med rør-i-rør system på bad og kjøkken i 2024, utført av Tingvoll Rør AS. Vanninstallasjon på vaskerom er av eldre årgang, med kobberør, sannsynligvis fra byggeår.

Merknader:**3. Andre Rom****TG 1** 3.1 Andre rom

Stue: Glatte, malte plater i tak. Malte plater og malt trepanel på vegger. Laminat på gulv.
Gang: malt trepanel på vegger. Laminat på gulv. og malt brystningspanel på vegger. Vinylbelegg på gulv.
Soverom: Malte plater i tak. Malt trepanel på vegger. Laminat på gulv.
Kjøkken: Malte plater i tak. Malte plater på vegger. Laminat på gulv.

Boder / vaskerom / fellesgang: Ubehandlet betonggulv. Ubehandlede og malte plater på vegger, samt noen malte betongvegger. Ubehandlede og malte plater i tak, samt noe synlig bjelkelag / stubbloft.

Merknader: Det er registrert noe skjevhet i gulv, målt høydeforskjell i stue / gang +/- 20 mm målt med laser. Det er registrert noe synlig avrenning av sotvann fra pipe, bak vedovn. (bilde nedenfor)

**4. Vinduer og ytterdører****TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Det er montert nye vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass i 2020-21.
Ytterdør fra 2006.

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Terrasse på bakken foran stue

Merknader:**6. VVS**

TG 1

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2024 / 1967

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Merknader:

TG 1

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent alder.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder plassert i felles vaskerom.

Merknader:

TG 1

6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Det er elektrisk avtrekksvifte på bad.

Ventilator over komfyr med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 1967

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det finnes dokumentasjon på el.installasjon fra 2001 i sikringsskap.

Samsvarserklæring for arbeider utført i 2024 er ikke fremlagt, men skal finnes i Boligmappa, i følge installatør.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Det er fremlagt plantegning fra 2012. Denne avviker noe fra virkeligheten.

Opplysninger fra styreleder i borettslaget:

Det er gjort drenering for ca 25 - 30 år siden.

Jeg ser at det ligger knottplast på oversiden av boligen.

Vann og avløp er det ikke gjort noe med så vidt jeg vet.

Kledning/vindu og veranda ble renoveret over årene 2019,2020,2021,2022. Da skiftet vi bordkledning og la på ekstra isolasjon (5 cm) på ytterveggene. Nye vinduer, terrassedører, nytt tak dekke (singel) på de fem flat tak husene.

Det er ikke gjort noe ang. oppgradering av etasjeskillene mellom sokkel leilighet og 1. etasje.

Takstmannens vurdering ved TG2:**Takstmannens vurdering ved TG3:**

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nedal Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	191250015
Adresse	Granvegen 6		
Postnr.	6630	Sted	TINGVOLL
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Roy Sætherbø
Når kjøpte du boligen?	2012	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Gjensidige	Polise/avtalenr 89217585
Selger 1 Fornavn	Roy	Etternavn	Bjørnar Sætherbø

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 ☐ Vet ikke Kommentar Har vore, men er no renovert.

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 ☐ Vet ikke

Firmanavn

Tingvoll rør, Tingvoll elektro, Roy Sætherbø som er tømrrar. Øra fargehandel

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Sjå tilstandsrapport

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Tingvoll rør, Øra fargehandel la gulvbelegg.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Sjå tilstandsrapport

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Ja, ligg i Boligmappen.

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Er ikkje bruksendring

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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 ☐ Vet ikke

Firmanavn

Tingvoll rør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Sjå tilstandsrapport

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Er utbedra.

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 ☒ Vet ikke Kommentar Ikkje som me har fått melding om.

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke 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 ☒ Vet ikke Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke
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 ☐ Vet ikke
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 ☐ Vet ikke Kommentar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
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, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 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 ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Måling utført, men ventar på svar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 egenerklæringsskjema. 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 forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato 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 tilfredsstiller 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: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒	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.
-------------------------------------	--

☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hustad

Dato utført: 12.02.25 Side 1 av 2

EINEN BORETTSLAG	Vår ref.:	4/2	Fødselsdato eier:	13.07.1972
Granvegen 6	Type:	BORETTSLAG		
6630 TINGVOLL	Eiere:	Roy Sætherbø		
Organisasjonsnr: 950 967 110	Andelsnr:	2		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 187

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Kapitalkostnader	507
	Felleskostnader	2 075
	TV/Internett	629
	Kapitalkostnader	1 673
	Renovasjon 3609	303

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	350 868	Gjeld siste årsoppg.: 362 530
Klient ajourf. lån:	9 473 462,05	Klient gj. s. årsoppg.: 9 485 975

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 40357308528, Eika BoligKreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.02.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 309

Saldo per 12.02.2025: 9 473 462

Andel av saldo: 350 869

Første termin/første avdrag: 31.07.2021 (siste termin 31.10.2050)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler: Inkl 2 stk boder.
Styreleder: Egil Sandvik
Adresse: Granvn. 5
Postnr/-sted: 6630 TINGVOLL
Telefon: Mob.: 46802657
E-post: 27egilsandvik@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 12.02.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	362 530	Andre inntekter:	25
Annen formue:	15 064	Utgifter:	21 052		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	20 000
Andelsnr: 2		Partialobligasjonsnr: 002	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1969
Gårds/bruksnr: 51/94
Bygningstype: S4
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	89217585
--------------	------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1969	Første innflytting:	01.01.1969	SSBnr:	U0102
Etasje:	U.	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hustad

Dato utkjørt: 12.02.25 Side 2 av 2

EINEN BORETTSLAG

Vår ref.: 4/2

Fødselsdato eier: 13.07.1972

Granvegen 6

Type: BORETTSLAG

6630 TINGVOLL

Eiere: Roy Sætherbø

Organisasjonsnr: 950 967 110

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype: Ingen ()

Systemlås: Nei

Antall rom: 2

Husdyrhold: Nei

Oppr. antall rom: 2

Livsløp standard: Nei

Kategori: 2-ROMS LEILIGHET

Fasiliteter:

IF POLISENR 3052004

RESULTATREGNSKAP EINEN BORETTSLAG

	Note	Regnskap Pr 31.12.23	Regnskap Pr 31.12.22	Budsjett Pr 31.12.23	Budsjett Pr 31.12.24
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		829 968	843 744	829 968	889 932
Innkrevde kapitalkostnader		612 408	474 840	612 408	717 708
SUM INNETEKTER		1 442 376	1 318 584	1 442 376	1 607 640
KOSTNADER					
Revisjonshonorar	2	8 884	8 250	8 650	9 350
Honorar til styret	3	0	12 000	11 000	11 000
Forretningsførerhonorar		80 598	77 502	80 598	84 628
Lønnskostnader	4	0	71 425	0	0
Arbg.avg, sos kost	4	0	8 843	1 166	1 166
Vedlikehold	5	8 051	2 603 223	0	10 000
Kabel-Tv		150 480	143 280	143 280	150 480
Forsikring		102 301	92 574	102 109	116 488
Kommunale avgifter		430 830	386 570	441 949	460 100
Kontorrekvisita og trykksaker		2 013	412	1 500	1 500
Internett, Telefon og porto		88	10 022	500	500
Andre driftskostnader	6	28 820	15 270	19 500	38 500
SUM KOSTNADER		812 064	3 429 371	810 252	883 712
DRIFTSRESULTAT		630 312	-2 110 787	632 124	723 928
FINANSINNETEKTER OG KOSTN.					
Renteinntekter		603	4 406	0	0
Aksjeutbytte fra andre		10 112	9 225	0	0
Rentekostnader	9	467 072	261 896	438 684	575 502
RESULTAT AV FIN. INNT OG KOSTN		456 357	248 265	438 684	575 502
ORDINÆRT RESULTAT		173 954	-2 359 052	193 440	148 426
ÅRSRESULTAT	1	173 954	-2 359 052	193 440	148 426

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter	7	180 549	180 549
Bygninger	8	1 618 355	1 618 355
Sum anleggsmidler		1 798 904	1 798 904
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 683	3
Andre fordringer		70	100
Bankinnskudd			
Innestående bank		281 507	272 446
Sum omløpsmidler		286 260	272 549
SUM EIENDELER		2 085 164	2 071 453

BALANSE

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		300	300
Opptjent egenkapital		-8 255 966	-8 429 920
Sum opptjent egenkapital		-8 255 666	-8 429 620
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9	9 641 484	9 817 316
Borettsinnskudd	10	602 583	602 583
Sum langsiktig gjeld		10 244 067	10 419 899
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	583
Leverandørgjeld		90 638	80 592
Påløpne renter		6 126	0
Sum kortsiktig gjeld		96 764	81 175
Sum gjeld		10 340 830	10 501 074
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 085 164	2 071 453
Pantestillelse	11	10 244 067	10 419 899

Sunndalsøra 31.03.24

SUNNDAL BOLIGBYGGELAG AL

Sted: Tingvoll, dato: 10.04.24

Ragna Iren Rekdal
Ragna Iren Rekdal
Styreleder

Valentyna Golovina
Valentyna Golovina
Styremedlem

Bent Holmøide
Bent Holmøide
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap i borettslag og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt:

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommer:

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for ev. påkostninger.

Akser og andeler:

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Det er ikke nødvendig med vedlikeholdsavsetning.

Note 1 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler:	191 374	3 293 198
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	173 954	-2 359 052
Avdrag langsiktig lån	-175 832	-742 772
B. Årets endring disponible midler	-1 878	-3 101 824
C. Disponible midler	189 497	191 374

Noter EINEN BORETTSLAG

Note 2 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 REVISJON	8 884	8 250
Sum	8 884	8 250

Honoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Godtgjørelse til styret

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	0	12 000
Sum	0	12 000

Note 4 - Personalkostnader

	2023	2022
5120 Lønn - timlønnede	0	71 425
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	0	8 843
Sum	0	80 268

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	5 860	32 501
6602 VEDLIKEHOLD VVS	2 191	0
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	0	3 940
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	0	36 635
6640 PERIODISK VEDLIKEHOLD	0	2 530 147
Sum	8 051	2 603 223

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

Noter EINEN BORETTSLAG

Note 6 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6390 ANDRE DRIFTSKOSTNADER	17 700	649
7450 KONTINGENT BOLIGBYGGELAGET	5 500	5 500
7720 GENERALFORSAMLING	0	1 500
7770 BANK- OG KORTGEBYR, BETALINGSG	5 585	7 168
7790 ANDRE KOSTNADER	35	453
Sum	28 820	15 270

Note 7 - Tomt

Tomten er kjøpt for kr. 180 549,-.

Note 8 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris	1 587 165
Påkostning	31 190
Bokført verdi 31.12	1 618 355

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

Egenkapital

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

Noter EINEN BORETTSLAG

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Eika BoligKreditt AS	Eika BoligKreditt AS	Eika BoligKreditt AS	Eika BoligKreditt AS	Eika BoligKreditt AS	Eika BoligKreditt AS
Lånenummer:	152103970	152092193	152062546	152110091	152113001	152197271
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	2015	2012	2016	2016	2020
Rentesats:	3.20 %	3.20 %	3.50 %	3.20 %	3.15 %	1.90 %
Beregnet innfridd:	21.01.2016	27.07.2015	05.01.2015	08.04.2016	09.01.2020	06.07.2021
Opprinnelig lånebeløp:	2 715 000	2 250 000	2 202 000	2 795 000	3 200 000	4 800 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	0	0	0	0
Avdrag i perioden:	0	0	0	0	0	0
Lånesaldo 31.12:	0	0	0	0	0	0

Kreditor:	Eika BoligKreditt AS
Lånenummer:	40357308528
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.06.2051
Opprinnelig lånebeløp:	10 700 000
Lånesaldo 01.01:	9 817 316
Avdrag i perioden:	175 832
Lånesaldo 31.12:	9 641 484
Saldo 5 år frem i tid:	8 808 346

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 40357308528	13	549 372	7 141 836
	7	357 092	2 499 644

Note 10 - Borettsinnskudd

	2023	2022
2250 BORETTSSINNSKUDD	602 583	602 583
Sum	602 583	602 583

EINEN BORETTSLAG

Noter EINEN BORETTSLAG

Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr. 9.641.484,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12. en bokført verdi på kr. 1 798 904,-.