

Tilstandsrapport

 Eneboliger i rekke

 Bjørgs gate 16, 6600 SUNNDALSØRA

 SUNNDAL kommune

 gnr. 50, bnr. 159

 Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 27.05.2025

Rapportdato: 04.06.2025

Oppdragsnr.: 11278-1376

Referansenummer: VZ1162

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Roar Sørlien

Vår ref:



MIDT NORSK
TAKST AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Tynset og Heim Kommune.

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet.

Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer.

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Roar Sørlien

Uavhengig Takstingeniør

roar@mntakst.no

990 23 902



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger i rekke med 2 boliger, det ligger under borettslaget : Kvartal 16 Borettslag med 16 stk andeler totalt.

Grunnmur er med støpt betong. Etasjeskille er med siporex. Yttervegger er med bindingsverk kledd med stående/ liggende kledning. Taket er med saltaksform og takteking er med Decra stålpanner.
Vinduer er med kobla glass og 2- lags energi glass.

Eneboliger i rekke - Byggeår: 1971

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekingen er av Decra aluminiumsplater og papp(Garasjen.)
Takrenner og nedløp er med stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning. Liggende kledning i gavlvegg er omtrent fra samme tid.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaldloft etablert.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og kobla glass.
Bygningen har teak hoved-ytterdør, malt tredør inn til garasje og malt balkongdør i tre.
Det er etablert terrasse ut fra stue.
Det er etablert trapp av strekkmessing opp til inngangsparti.
I forbindelse med tilstandsvurdering av leilighet/boenheten er det etterspurt vedlikeholdsplaner for hele bygningsmassen, men selger er ikke kjent med at dette finnes.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av betong, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Selger opplyser at det i 1. etasje er nye gulv, Mdf- plater i gang og soverom i 2024.
Etasjeskiller er av lettbetongelementer, siporex.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og vedovn på stue og kjellerstue. Sotluke er i gang i kjeller.
Gulvet har belegg. Veggene har betong/mur og panel. Det er innført vegg i kjellerstue, toalettrom, gang og 1 bod/ soverom. .
Det er etablert tett tretrapp som er lakkert ned til kjeller.
Det er malte finerdører fra byggeår.
Vaskekjeller- denne fremstår med betong gulv og betong/ murpuss på vegger. Rommet er innredet med skyllekum av stål og opplegg til vaskemaskin. Det er ventil i yttervegg. I gulv er plastsluk etablert.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Badet fremstår med belegg på gulv, flis på brystningshøyde og malte plater over flis. Himling med malte plater. Badet er innredet med badekar og enkel servant. Rommet er naturlig ventilert.
Det er sprekk i flis på vegg ved badekar, samt at det er etablert vindu i dusj-sone. Sluket er med eldre soil.
Badet har oppnådd forventet levetid
Badet må påregnes totalrenoveres.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Selger opplyser at innredning er fra tidlig 2000- tallet.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk har samme alder som kjøkkeninnredning.

SPESIALROM [Gå til side](#)

1. etasje:

Toalettrom- Rommet fremstår med belegg på gulv og malteplater og tapet på vegg. Himling er med malte plater. Det er innredet med klosett og enkel servant. Rommet er naturlig ventilert.

Kjeller:

Kjølerom- Rommet fremstår med tregulv og panel på vegger og himlinger. Det er etablert kjøleaggregat. Selger opplyser at dette ikke har vært i bruk på lenge og det har ikke vært service på dette.
Toalettrom- Rommet fremstår med belegg på gulv, panel på vegg og siporex-dekke i himling. Det er innredet med klosett og enkel servant, Rommet er naturlig ventilert.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran er påvist i kjeller.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i vaskekjeller.
Sikringskabinett er plassert i gang med krus-sikringer etablert.
Det etablert brannvarsling i begge etasjer og 1 stk 6kg brannslukker.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1971. Det påvist bruk av Gudrong.
Bygningen har betong.
Eiendommen er som flatt å regne og opparbeidet med plen og busker. Det er felles asfaltert adkomstvei med andre beboere i borettslaget.
Selger opplyser om plast på vann og avløpsledninger inn til boligen. Disse ble skiftet ut og oppgradert i 2024.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Eneboliger i rekke

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Bolig:

Det foreligger ikke tegninger av boligen i følge Sunndal kommune.

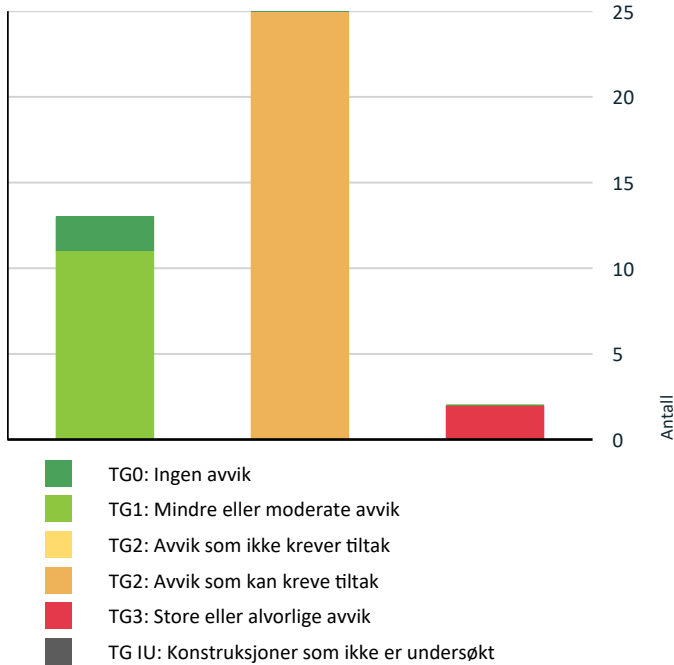
Det anbefales å kontakte kommunen for hvilke tiltak som må gjøres for å få kjeller godkjent opp mot dagens bruk.

Tilbygg:

Det foreligger ikke tegninger for tilbygg i 2015 med endring av inngangsparti, men det er fremlagt byggesøknad datert 07.01.2015 og ferdigattest for dette arbeidet datert 08.04.2016.

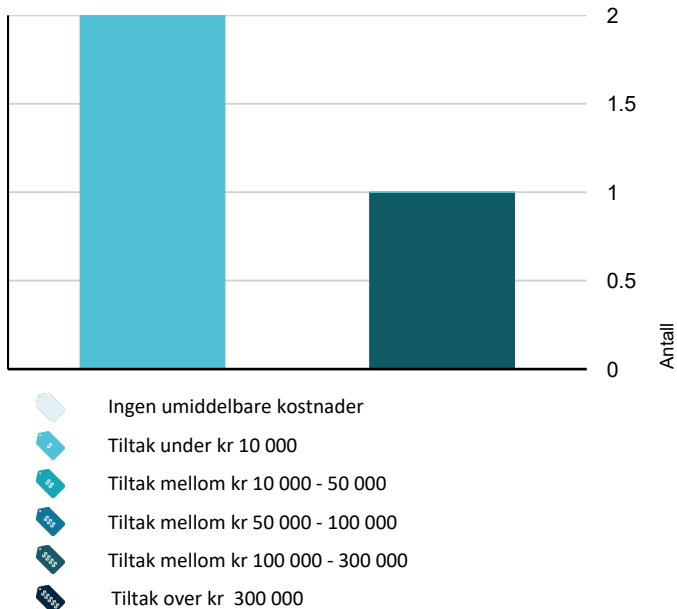
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Det er foretatt tilstandskontroll av alle bygningsdeler selv om dette er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde siden dette direkte påvirker leilighet/boenhet.

Oppsummering av avvik

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

Eneboliger i rekke

| ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK | |
|--|-----------------------------|
| ! Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell | Gå til side |
| ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK | |
| ! Utvendig > Taktekking - Garasje | Gå til side |
| ! Utvendig > Nedløp og beslag | Gå til side |
| ! Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |
| ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| ! Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| ! Utvendig > Dører | Gå til side |
| ! Utvendig > Garasjeport | Gå til side |
| ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| ! Utvendig > Utvendige trapper | Gå til side |
| ! Utvendig > Andre utvendige forhold | Gå til side |
| ! Innvendig > Radon | Gå til side |
| ! Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| ! Innvendig > Innvendige trapper | Gå til side |
| ! Innvendig > Innvendige dører | Gå til side |
| ! Innvendig > Vaskekjeller | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIGER I REKKE

Byggeår

1971

Kommentar

Kilde: Eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------------|--|
| 2007 | Modernisering | Ny Decra takteking, lekter og undertakspapp. |
| 2015 | Tilbygg | Tilbygg inngangsparti. |
| 2023 | Modernisering | Nytt utvendig avløpsrør i gata, tilkoblet boligen. |

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av Decra aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og med bruk av drone. Selger opplyser at takteking, lekter og undertakspapp er skiftet i 2007.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



TG 2 Takteking - Garasje

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking er med papp.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og med bruk av drone. Det er ikke kjent alder på papptecking.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er med stål, disse antas skiftet samtidig som taktekking (Gjelder ikke garasje.)

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Liggende kledning i gavlvegg er omtrent fra samme tid. Det er skiftet noe bordkledning på vestveggen for 4-5 år siden.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Kledning har noe mindre oppsprekk på kledning. Det er dårlig overflatedekning på beis på vestveggen og enkelte steder på fasadene forøvrig. Det ble observert tegn til mindre råte i gavlkasse/ vindskie på baksiden av garasjen. Årsaken til dette er trolig lekkasje fra tak ned i konstruksjon. Manglende musebånd bak kledning.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det er mindre tegn til råte som anbefales skiftes ut, dette er i gavlkasse på garasjebygget.
Beising på deler av vestveggen.
Montering av musetetting bak kledning.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaldloft etablert. Det er innvendig loftsuke i gang for kontroll av konstruksjon. Det ble ikke registrert tegn til avlufting av konstruksjon i raft, men det er ventil i gavlvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ved kontroll på kaldloft ble det ikke observert lufting ved raftvegger. Videre er det tegn til greiner som har vokst inn ved raft. (Disse kommer trolig fra tidligere prydbusker ved yttervegg.)

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Greiner bør tas bort og konstruksjon undersøkes for skader, dette ble ikke observert skader men kan ikke utelukkes.



TG 1 Vinduer - Stue

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

I kjeller er det koblede vinduer og enkelte vinduer på hovedplan er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer er slitte og må påregnes skiftes ut.



! TG 1 Vinduer - soverom 1-2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Vinduer - soverom

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

Bygningen har teak hoved-ytterdør og malt tredør inn til garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



! TG 2 Garasjeport

Det er vippeport av tre inn til garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garasjeporten fremstår med aldriingsmessige slitasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

! TG 1 Terrassedør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasse ut fra stue. Denne er fundamentert med stripefundament av Lecablokker. Terrassen er bygget opp av tre med trebord og liggende rekkverk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

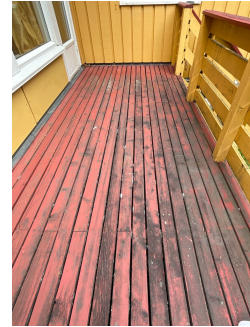
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er slitte overflater og malingsflass på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det må påregnes å skifte til nytt terrassegulv da eksisterende er slitt.



TG 2 Utvendige trapper

Det er etablert trapp av strekkmetall opp til inngangsparti. Opp til terrasse er det trapp av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp til terrasse er noe slitt, som i likhet med terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak nødvendig,

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Andre utvendige forhold

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av betong, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Selger opplyser at det i 1. etasje er nye gulv, Mdf- plater i gang og soverom i 2024.

TE 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av lettbetongelementer, siporex.

Det ble kontrollert for høydeavvik i 1. etasje i gang og stue uten å registrere avvik. I kjeller ble gang og kjellerstue kontrollert uten å finne høydeavvik.

TE 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

TE 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn på stue og kjellerstue. Sotluke er i gang i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

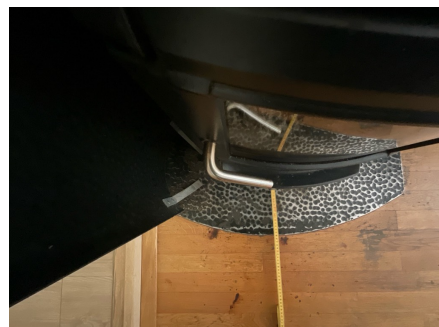
Fremfor vedovn i 1. etasje er det kortere avstand en 30cm på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dert må legges ikke brennbar plate minst 30cm fremfor vedovn for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

📍 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har beleg. Veggene har betong/mur og panel. Det er innforet vegg i stue, toalettrom, gang og 1 bod/ soverom. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i Kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22%. Dette er påregnelig ut fra opplysninger om alder på fuktsikring og drenering. Det ble ikke observert tegn til skader, men dette kan ikke utelukkes i konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det ble i tillegg registrert tegn til saltutslag på vegg og gulv på de vegger med murpuss og betong som indikerer en fukt-transport.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Med tanke på opplysninger om alder på drenering og utvendig fuktsikring er det ikke overraskende med påvist fukt i kjeller.



📍 TG 2 Innvendige trapper

Det er etablert tett tretrapp som er lakkert ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Det er malte finerdører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Tiltak må vurderes ut fra behov, fungerer slik det gjør på befaringdagen.

TG 2 Vaskekjeller

Vaskekjeller- denne fremstår med betong gulv og betong/ murpuss på vegger. Rommet er innredet med skyllekum av stål og opplegg til vaskemaskin. Det er ventil i yttervegg. I gulv er plastsluk etablert.

Ved kontroll av fallforhold ble det registrert ca. 25mm fall fra topp gulv ved dør til topp sluk, det er ingen tettesjikt på gulv.

Årstall: 1971

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Rommet regnes ikke som et våtrom slik det fremstår i dag. Det er tegn til avskalling på vegger og maling på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Om vaskerommet skal oppfylle krav til våtrom må dette oppgraderes med tettesjikt på gulv og vegg.
Tiltak på vegger og gulv bør påregnes.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet fremstår med belegg på gulv, flis på brystningshøyde og malte plater over flis. Himling med malte plater. Badet er innredet med badekar og enkel servant. Rommet er naturlig ventilert.

Det er sprekk i flis på vegg ved badekar, samt at det er etablert vindu i dusj-sone. Sluket er med eldre soil.

Badet har oppnådd forventet levetid

Tilstandsrapport

Badet må påregnes totalrenoveres.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%.

Informasjon om fuktinnhold i treverk.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TEG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Selger opplyser at innredning er fra tidlig 2000- tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bruks-slitasje på benkeplate ved oppvaskbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Ikke behov for umiddelbare tiltak, må vurderes ut fra egne behov og ønsker.



1. ETASJE > KJØKKEN

TEG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk har samme alder som kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved funksjonskontroll er det svakt avtrekk og lys defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det bør påregnes og oppgradere til kjøkkenvifte.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom- Rommet fremstår med belegg på gulv og malte plater og tapet på vegg. Himling er med malte plater. Det er innredet med klosett og enkel servant. Rommet er naturlig ventilert.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige sanitær installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden sanitære installasjoner fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom- Rommet fremstår med belegg på gulv, panel på vegg og siporex-dekke i himling. Det er innredet med klosett og enkel servant, Rommet er naturlig ventilert.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige sanitær installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport



KJELLER > KJØLEROM

TE 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom- Rommet fremstår med tregulv og panel på vegger og himlinger. Det er etablert kjøleaggregat. Selger opplyser at dette ikke har vært i bruk på lenge og det har ikke vært service på dette.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det ble ikke påvist tegn til skader på befaringdagen men det gjøres oppmerksom på kjølerommet ikke har vært i bruk på mange år. Om rommet tas i bruk igjen anbefales det å endre konstruksjon slik som det er anbefalt for kjølerom. Videre må det påregnes service på selve kjøleaggregatet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran er påvist i kjeller.

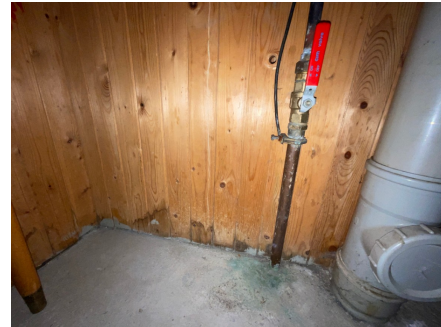
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i vaskekjeller.

Årstall: 1991

Kilde: Produksjonsår på produkt

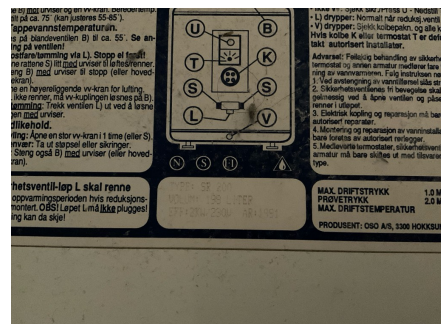
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Deksel over koblinger må monteres tilbake.



ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskapet er plassert i gang med krus-sikringer etablert.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1971

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent Det foreligger ingen opplysninger om hvem som har utført arbeid på anlegget.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er montert AMS- måler i 2016

Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja - Ettersom det ikke foreligger dokumentasjon på alle arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.

Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Tilstandsrapport



TE 0 Branntekniske forhold

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

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

Det etablert brannvarsling i etasjer. I 1. etasje er det 6kg brannslukker.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TE 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1971. Det påvist bruk av Gudrong.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.



TE1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong. Grunnmur er kontrollert der hvor den er synlig og ikke skjult av terrasser/veranda/terreng grunnmur. Ingen tegn til riss/sprekke som har konstruksjonsmessig betydning.

TE0 Terrengforhold

Eiendommen er som flatt å regne og opparbeidet med plen og busker. Det er felles asfaltert adkomstvei med andre beboere i borettslaget.



TE1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Selger opplyser om plast på vann og avløpsledninger inn til boligen. Disse ble skiftet ut og oppgradert i 2024. TG er vurdert ut fra alder.

Årstill: 2024

Kilde: Egenerklæring

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

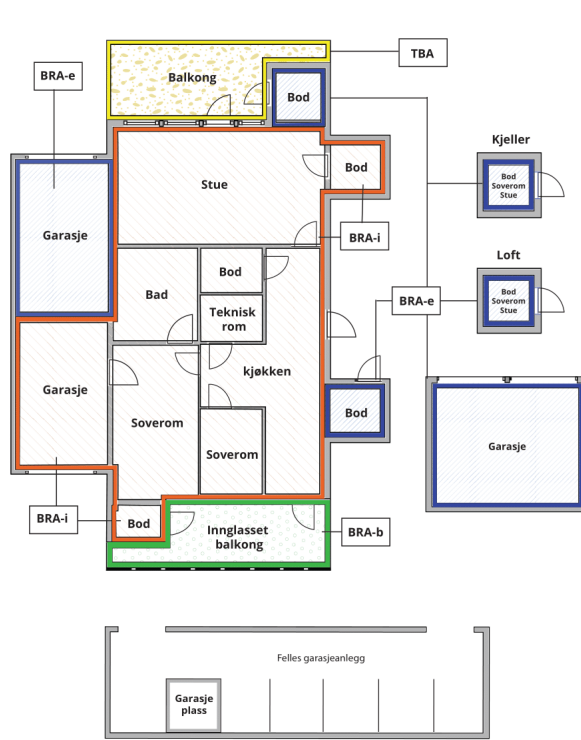
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



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

| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Eneboliger i rekke

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. Etasje | 94 | 16 | | 110 | 8 |
| Kjeller | 81 | | | 81 | |
| SUM | 175 | 16 | | | 8 |
| SUM BRA | 191 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Vindfang, Gang, Kjøkken, Bad, Toalettrom, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Trapperom | Garasje | |
| Kjeller | Gang, Kjellerstue, Toalettrom, Kjølerom, Bod, Bod 2, Vaskekjeller | | |

Kommentar

TBA= Terrasse ut fra stue.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Bolig:

Det foreligger ikke tegninger av boligen i følge Sunndal kommune.

Det anbefales å kontakte kommunen for hvilke tiltak som må gjøres for å få kjeller godkjent opp mot dagens bruk.

Tilbygg:

Det foreligger ikke tegninger for tilbygg i 2015 med endring av inngangsparti, men det er fremlagt byggesøknad datert 07.01.2015 og ferdigattest for dette arbeidet datert 08.04.2016.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Det er manglende rømningsveier fra kjellerplan.

- Info:

Det er krav til godkjent rømningsvei for oppholdsrom eller soverom.

Et rømningsvindu må være så stort at summen av lengde og bredde på vinduet er minst 150 cm. I tillegg må det være minst 50 cm bredt og 60 cm høyt. Det må kunne åpnes og det må være praktisk mulig å komme seg ut gjennom vinduet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|---------------------------|------------|------------|
| Eneboliger i rekke | 158 | 35 |

Kommentar

Eneboliger i rekke

Kjeller:

P-rom: 2 gang, toalettrom, kjellerstue.

S-rom: 2 boder, vaskekjeller, kjølerom.

1. etasje:

P-rom: VF, gang, kjøkken, bad, toalettrom, stue, 3 soverom, trapperom.

S-rom= Garasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|----------------------------|------------------------|
| 27.5.2025 | Roar Sørlien Ivan Husby | Takstingeniør Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 1563 SUNNDAL | 50 | 159 | | 0 | 7076.7 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Bjørgs gate 16

Hjemmelshaver

Kvartal 16 Borettslag

Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|--------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| 16/KVARTAL 16 BORETTSLAG | 950918675 | 16 | Ukjent. | Husby Ivan |

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

9

Kommentar

Ikke fremlagt informasjon og punktet er ikke videre vurdert.

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|----------|------|
| 807 302 | 2006 |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-------------------------------------|------------|-------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 02.05.2025 | Signert 02.05.2025 | Gjennomgått | 4 | Nei |
| Ordrebekreftelse | 08.05.2025 | | Fremvist | 1 | Nei |
| Tegninger | 10.12.1993 | Tegninger viser tilbygg | Fremvist | 2 | Nei |
| Byggetillatelse tilbygg-inngang | 07.01.2015 | | Fremvist | 1 | Nei |
| Ferdigattest, tilbygg inngangsparti | 08.04.2016 | | Fremvist | 1 | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 04.06.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSunDERsØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VZ1162>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring_flat.pdf

Signers:

| <i>Name</i> | <i>Method</i> | <i>Date</i> |
|-------------|---------------|------------------|
| Husby, Ivan | BANKID | 2026-05-05 10:07 |

**This document package contains:**

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Egenerklæring

Bjørøgs gate 16, 6600 SUNNDALSØRA

23 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Bjørøgs gate 16

Postadresse

Bjørøgs gate 16

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Arv, tror det var i 2014 jeg tok over boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Ja har bodd her siden 1980

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 89219538

Informasjon om selger

Selger

Husby, Ivan

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2016

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fikk satt opp overbygd inngangsparti

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tradisjonsbygg

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv omfanget

Kloakken kom opp i vaskekjelleren, det ble gravd opp og skiftet alt av kloakkrør og vannrør i 2024.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Som jeg beskrev på 1 punkt før

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2024

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Kloakken kom opp i kjelleren, og det ble gravd opp foran huset og det ble skiftet alle kloakk og vannrør.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bredesen anlegg A/s og Gridset rørlegger foretning

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming



14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Oljetanken ble revet i 1980, og det er laget kjølerom der tanken sto

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?



Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95043747

Egenerklæringsskjema

Name

Husby, Ivan

Date

2025-12-23

Identification

 **bankID** Husby, Ivan



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Dokumentet er elektronisk signert av:

Husby, Ivan

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Husby, Ivan

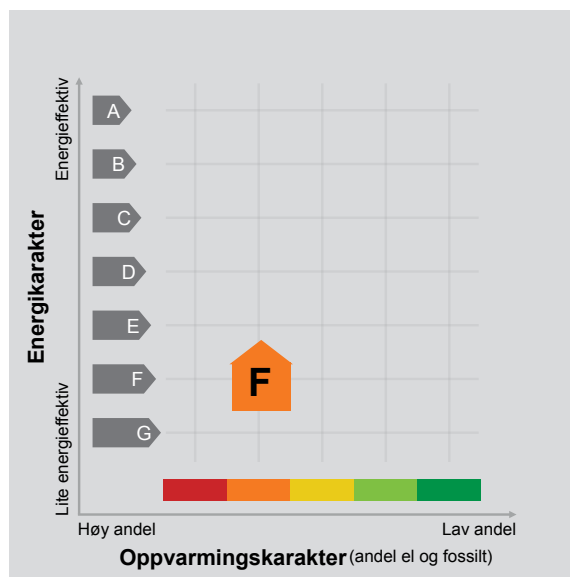
23/12-2025
14:09:16

BANKID

ENERGIATTEST



| | |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse | Bjørgs gate 16 |
| Postnummer | 6600 |
| Sted | SUNNDALSØRA |
| Kommunenavn | Sunddal |
| Gårdsnummer | 50 |
| Bruksnummer | 159 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 181509406 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-130800 |
| Dato | 04.06.2025 |



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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



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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

- **Montering tetningslister**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima 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.

| | |
|---------------------------------|-----------------|
| Bygningskategori: | Småhus |
| Bygningstype: | Kjedet enebolig |
| Byggeår | 1971 |
| Bygningsmateriale: | Tre |
| BRA: | 191 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 2 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

| | |
|--------------------|-------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk Ved |
| Ventilasjon | Periodisk avtrekk |

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/>.





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](tel:24240895).





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: 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 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hustad

Dato utkjørt: 02.06.25 Side 1 av 2

| | | | | |
|------------------------------|-----------|------------|-------------------|------------|
| KVARTAL XVI BORETTSLAG | Vår ref.: | 7/9 | Fødselsdato eier: | 24.10.1963 |
| Bjørgs Gate 16 | Type: | BORETTSLAG | | |
| 6600 SUNNDALSØRA | Eiere: | Ivan Husby | | |
| Organisasjonsnr: 950 918 675 | Andelsnr: | 009 | | |

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 890

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|------------------|-----------------------------|-------|
| Felleskostnader: | Felleskostnader | 2 747 |
| | Feiegebyr - kommunalt gebyr | 72 |
| | Kabel-TV/bredbånd | 643 |
| | Kapitalkostnader | 572 |
| | Kapitalkostnader | 856 |

3: Fellesgjeld

| | | | |
|----------------------------|--------------|-------------------------|---------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 125 401 | Gjeld siste årsoppg.: | 59 763 |
| Klient ajourf. lån: | 2 006 416,79 | Klient gj. s. årsoppg.: | 956 222 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660184160, Boligbanken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 02.06.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 119

Saldo per 02.06.2025: 2 006 417

Andel av saldo: 125 401

Første termin/første avdrag: 28.04.2025 (siste termin 28.04.2035)

4: Særskilte opplysninger

| | |
|---------------|---------------------------------|
| Klausuler: | I tillegg kjeller: 3 stk. boder |
| Styreleder: | Geir Myklebust |
| Adresse: | Sunndalsvn. 23 |
| Postnr/-sted: | 6600 SUNNDALSØRA |
| Telefon: | Mob.: 90096460 |
| E-post: | Gmyklebust0@gmail.com |

5: Restanse felleskostnader pr. 02.06.2025

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

6: Ligning - 2024

| | | | | | |
|---------------|-------|-----------|--------|------------------|----|
| | | Gjeld: | 59 763 | Andre inntekter: | 15 |
| Annen formue: | 8 746 | Utgifter: | 4 314 | | |

7: Pålydende

| | | | |
|------------|-----|-----------------------|--------|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 44 000 |
| Andelsnr: | 009 | Partialobligasjonsnr: | 009 |

8: Bygning/eiendom

| | | | |
|------------------|--------|-------------|------|
| Byggeår: | 1971 | | |
| Gårds/bruksnr: | 50/159 | | |
| Bygningstype: | SR | | |
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 8900 |

9: Forsikring

| | | | |
|--------------|------------|-----------|----------|
| Forsikret i: | Gjensidige | Polisenr: | 89219538 |
|--------------|------------|-----------|----------|

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | |
|---------------|------------|---------------------|--------------|
| Ferdigstillt: | 01.01.1971 | Første innflytting: | 01.01.1971 |
| Etasje: | 1 | Oppvarmingstype: | Uspesifisert |
| Heis: | Nei | | |

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hustad

Dato utkjørt: 02.06.25 Side 2 av 2

KVARTAL XVI BORETTSLAG

Vår ref.: 7/9

Fødselsdato eier: 24.10.1963

Bjørgs Gate 16

Type: BORETTSLAG

6600 SUNNDALSØRA

Eiere: Ivan Husby

Organisasjonsnr: 950 918 675

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype: Ingen ()

Systemlås: Nei

Antall rom: 3

Husdyrhold: Nei

Oppr. antall rom: 3

Livsløp standard: Nei

Kategori: 4-ROMS REKKEHUS

Fasiliteter:

Informasjon fra styret

KVARTAL XVI BORETTSLAG

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Styret i perioden har bestått av:

Styreleder, Geir Myklebust, Sunndalsvn. 23
Styremedlem, Rigmor Storli, Sunndalsvegen 35
Styremedlem, Unni Romfo, Bjørgsgt. 24
Styremedlem, Øyvind O. Johansen, Sunndalsvegen 31
Styremedlem, Margit Sande Tvedt, Bjørgs gate 14
Varamedlem, Mary Sigrun Malvik, Ringvegen 2 A
Varamedlem, Sverre Sigmund Hanaset, Sunndalsvn. 29

Generelle opplysninger om KVARTAL XVI BORETTSLAG

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret i boligselskapet ivaretar kontrollsystem på oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge-anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyr i fellesareal til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre oppmerksom på det ansvar som eier og/eller bruker har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret hos
Hovedpolise:89219538 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(SUNNBØ) tlf nr 71 68 90 40 som har oppfølging av forsikringsaker.

EIENDOMMEN

Borettslaget består av til sammen 16 andelsleiligheter og ligger i Sunndal kommune kommune.

EIENDELER OG GJELD - OMSETNING OG TAKSTER

Andelseierne får tilsendt oppgave med oppstilling over den enkeltes andel av borettslagets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler.
Omsetning av leiligheter skjer til markedspris.

Styrets arbeid

MØTEVIRKSOMHET

Siden forrige ordinære generalforsamling, har det vært avholdt 2 styremøter, hvor 8 protokollerte saker har vært behandlet.

STYRET HAR ARBEIDET MED FØLGENDE SAKER:

Kloakk lekkasje, budsjett

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.

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.04.2024

RESULTATREGNSKAP KVARTAL XVI BORETTSLAG

| | Note | Regnskap Pr 31.12.23 | Regnskap Pr 31.12.22 | Budsjett Pr 31.12.23 | Budsjett Pr 31.12.24 |
|---------------------------------------|------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| INNTEKTER | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 588 544 | 540 864 | 574 464 | 651 648 |
| Innkrevde kapitalkostnader | | 270 336 | 246 336 | 270 336 | 281 472 |
| SUM INNTEKTER | | 858 880 | 787 200 | 844 800 | 933 120 |
| KOSTNADER | | | | | |
| Revisjonshonorar | 2 | 7 875 | 7 625 | 8 100 | 8 270 |
| Forretningsførerhonorar | | 70 626 | 67 908 | 70 624 | 74 156 |
| Lønnskostnader | 3 | 2 204 | 1 102 | 2 000 | 2 000 |
| Arbg.avg, sos kost | 3 | 234 | 117 | 212 | 212 |
| Vedlikehold | 4 | 103 612 | 10 706 | 20 000 | 50 000 |
| Kabel-Tv | | 105 888 | 90 048 | 90 048 | 111 168 |
| Forsikring | | 59 777 | 54 564 | 59 138 | 68 270 |
| Kommunale avgifter | | 308 930 | 268 176 | 301 228 | 314 763 |
| Kontorrekvisita og trykksaker | | 36 | 0 | 200 | 200 |
| Internett, Telefon og porto | | 21 | 313 | 100 | 100 |
| Andre driftskostnader | 5 | 14 238 | 13 308 | 11 400 | 15 400 |
| SUM KOSTNADER | | 673 441 | 513 868 | 563 050 | 644 539 |
| DRIFTSRESULTAT | | 185 439 | 273 332 | 281 750 | 288 581 |
| FINANSINNTEKTER OG KOSTN. | | | | | |
| Renteinntekter | | 305 | 455 | 0 | 0 |
| Aksjeutbytte fra andre | | 5 908 | 5 610 | 0 | 0 |
| Rentekostnader | 8 | 70 182 | 47 508 | 57 792 | 68 996 |
| RESULTAT AV FIN. INNT OG KOSTN | | 63 969 | 41 443 | 57 792 | 68 996 |
| ORDINÆRT RESULTAT | | 121 470 | 231 889 | 223 958 | 219 585 |
| ÅRSRESULTAT | 1 | 121 470 | 231 889 | 223 958 | 219 585 |

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter | 6 | 824 413 | 824 413 |
| Bygninger | 7 | 2 029 434 | 2 029 434 |
| Sum anleggsmidler | | 2 853 847 | 2 853 847 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Fordringer | | | |
| Til gode av forretningsfører | | 24 539 | 0 |
| Bankinnskudd | | | |
| Innestående bank | | 109 387 | 204 777 |
| Sum omløpsmidler | | 133 926 | 204 777 |
| SUM EIENDELER | | 2 987 773 | 3 058 624 |

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------|------|------------------|------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 1 008 334 | 886 864 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 008 334 | 886 864 |
| GJELD | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pant-og gjeldsbrev lån | 8 | 1 186 439 | 1 381 238 |
| Borettsinnskudd | 9 | 696 015 | 696 015 |
| Andre innskudd | 10 | 88 000 | 88 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 1 970 454 | 2 165 253 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 1 620 | 5 910 |
| Andre forskuddsbetalte leier | | 266 | 266 |
| Skyldig off. myndigheter | | 595 | 128 |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger | | 408 | 204 |
| Påløpne renter | | 6 096 | 0 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 8 985 | 6 508 |
| Sum gjeld | | 1 979 439 | 2 171 760 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 987 773 | 3 058 624 |
| Pantestillelse | 11 | 1 970 454 | 2 165 253 |

Sundalsøra 30.04.24

SUNNDAL BOLIGBYGGELAG AL

Sted: _____, dato: _____

Geir Myklebust
Styreleder

Margit Sande Tvedt
Styremedlem

Unni Romfo
Styremedlem

Rigmor Storli
Styremedlem

Øyvind O. Johansen
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: | 198 270 | 196 607 |
| B. Endring disponible midler | | |
| Årets resultat | 121 470 | 231 889 |
| Avdrag langsiktig lån | -194 799 | -230 226 |
| B. Årets endring disponible midler | -73 329 | 1 663 |
| C. Disponible midler | 124 941 | 198 270 |

Note 2 - Revisjonshonorar

| | 2023 | 2022 |
|---------------|--------------|--------------|
| 6700 REVISJON | 7 875 | 7 625 |
| Sum | 7 875 | 7 625 |

Honoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Personalkostnader

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| 5000 Lønn til ansatte | 2 000 | 0 |
| 5100 FAST LØNN ADM. | 0 | 1 000 |
| 5150 OPPTJENTE FERIEPENGER | 204 | 102 |
| 5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT | 212 | 106 |
| 5405 ARBEIDSGIVERAVGIFT FERIEPENGER | 22 | 11 |
| Sum | 2 438 | 1 219 |

Borettslaget har ingen ansatte og er dermed ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|----------------|---------------|
| 6602 VEDLIKEHOLD VVS | 14 256 | 0 |
| 6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO | 0 | 10 706 |
| 6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG | 89 356 | 0 |
| Sum | 103 612 | 10 706 |

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

Note 5 - Andre driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| 7450 KONTINGENT BOLIGBYGGELAGET | 4 400 | 4 400 |
| 7770 BANK- OG KORTGEBYR, BETALINGSG | 6 779 | 8 908 |
| 7790 ANDRE KOSTNADER | 3 059 | 0 |
| Sum | 14 238 | 13 308 |

Note 6 - Tomt

Tomten er kjøpt i 2006 for kr. 824 413,-

Note 7 - Bygninger

| | |
|----------------------------|------------------|
| Anskaffet år: | 1971 |
| Kostpris 1971 | 2 029 434 |
| Rehabilitering | |
| Bokført verdi 31.12 | 2 029 434 |

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

Note 8 - Pantegjeld

| Kreditor: | SpareBank1 SMN | Eika BoligKreditt AS | Eika BoligKreditt AS |
|-------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Lånenummer: | 42027015241 | 152094029 | 152036293 |
| Lånetype: | Serie | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2021 | 2015 | 2010 |
| Rentesats: | 6.45 % | 1.90 % | 3.50 % |
| Beregnet innfridd: | 30.06.2029 | 07.06.2021 | 30.01.2015 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 1 700 000 | 2 600 000 | 1 850 300 |
| Lånesaldo 01.01: | 1 381 238 | 0 | 0 |
| Avdrag i perioden: | 212 507 | 0 | 0 |
| Lånesaldo 31.12: | 1 168 731 | 0 | 0 |
| Saldo 5 år frem i tid: | 106 248 | 0 | 0 |

Pantegjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 42027015241 | 16 | 74 152 | 1 186 432 |

Note 9 - Borettsinnskudd

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| 2250 BORETT SINNSKUDD | 696 015 | 696 015 |
| Sum | 696 015 | 696 015 |

Note 10 - Innskudd

| | 2023 | 2022 |
|---------------|---------------|---------------|
| 2256 TILSKUDD | 88 000 | 88 000 |
| Sum | 88 000 | 88 000 |

Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 1.186.439,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12. en bokført verdi på kr. 2 853 847,-.

Resultat og balanse med noter for KVARTAL XVI BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For KVARTAL XVI BORETTSLAG

| | | |
|-------------|----------------------------|------------|
| Styreleder | Geir Myklebust (sign.) | 24.04.2024 |
| Styremedlem | Øyvind O. Johansen (sign.) | 24.04.2024 |
| Styremedlem | Margit Sande Tvedt (sign.) | 23.04.2024 |
| Styremedlem | Rigmor Storli (sign.) | 23.04.2024 |
| Styremedlem | Unni Romfo (sign.) | 23.04.2024 |

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Kvartal XVI BRL

DEN 06.05.2024 kl 18.00

MØTESTED: Sunndal kulturhus, Nuten

TIL stede:

ANTALL BORETTSHAVERE MED STEMMERETT: 13

ANTALL FULLMAKTER: 0

FRA SUNNDAL BOLIGBYGGELAG MØTTE: Geiranne Bjørnsdøkk

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 : Geir Myklebust

VEDTAK : Godkjent

1B : VALG AV MØTESEKRETÆR

FORSLAG : Geiranne Bjørnsdøkk

VEDTAK : Godkjent

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

FORSLAG : Rigmor Storli, Solvi Ness

VEDTAK : Godkjent

SAK NR. 2 : ÅRSRAPPORT I FRA STYRET 2023

Årsrapport leses opp.

FORSLAG : Årsrapport i fra styret 2023 tas til etterretning

VEDTAK : Godkjent

SAK NR. 3 : REGNSKAP/REVISJONSBERETNING 2023

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. -73.329,-
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) |
|--------------------|-------------|-------------|-------------|
| Geir Myklebust | leder | 2 år i 2023 | |
| Margit Sande Tvedt | styremedlem | 2 år i 2023 | |
| Øyvind O. Johansen | styremedlem | 2 år i 2022 | X |
| Rigmor Storli | styremedlem | 2 år i 2020 | X |
| Unni Romfo | styremedlem | 2 år i 2022 | X |

Innstilling / forslag til nye styremedlemmer:

| Navn Innstilling/forslag | Verv | Valgt for | Vedtak |
|-----------------------------|-------------|-------------|----------|
| | leder | år i | |
| Øyvind O. Johansen | styremedlem | 2 år i 2024 | godkjent |
| Rigmor Storli | styremedlem | 2 år i 2024 | - - - |
| Unni Romfo | styremedlem | 2 år i 2024 | - - - |

4 B VALG AV NYE VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlemmer for perioden 2023-2024 har vært følgende:

| Navn | Verv | Valgt for | På valg (X) |
|------------------------|------------|-------------|----------------|
| Sverre Sigmund Hanaset | varamedlem | 1 år i 2023 | X |
| Mary Sigrun Malvik | varamedlem | 1 år i 2023 | X |

Innstilling/ forslag til nye varamedlemmer for 2024-2025:

| Navn Innstilling/forslag | Verv | Valgt for | Vedtak |
|-----------------------------|------------|-------------|----------|
| Sverre Sigmund Hanaset | varamedlem | 1 år i 2024 | Godkjent |
| Solen Ness | varamedlem | 1 år i 2024 | - - - |

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

Valgkomite : Styret

Vedtak : Godkjent

4 D VALG AV DELEGERTE TIL SUNNBO'S GENERALFORSAMLING

Det skal velges 2 delegerte til Sunnbo's generalforsamling

FORSLAG: Geir Myklebust, Erik Bråten

VEDTAK: Godkjent

SAK 5

EVENTUELL GODTGJØRELSE TIL STYRET:

FORSLAG

: Det foreslås at det gis en godtgjørelse til styret pr ioden 2023-2024:

kr. 0 til borettslagets _____

kr. _____ til borettslagets _____

VEDTAK: Godkjent

SAK NR. 6

:

GJERDE/STØYSKJERM SUNNDALSVGEN OG BJØRGS GATE

FORSLAG :

Styret jobber videre med å utrede saken og innhente kostnader

VEDTAK :

Godkjent

SAK NR. 7

:

AVFALLSDUNKER

FORSLAG :

Avfallsdunker på lekrområdet

VEDTAK :

ikke godkjent

SAK NR. 8 : UNDERSØKELSE BRUK AV SOLCELLEPANEL

FORSLAG : Styret jobber for å få nok
strøm til borettslaget, går bort
fra å se på solcellepanel

VEDTAK : Godkjent

Ordinær generalforsamling 2024 erklært avsluttet kl. 18³⁰

Sted: Sunnalsvåg 6/5-2024

Leiv Myklebust

Møteleder

Ragnar Storti

Borettsfører

Arvidene Bjørnseth

Møtesekretær

Selvalone Ness

Borettsfører

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

REFERAT FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Kvartal XVI BRL

DEN 03.10.2024 kl 18.00

MØTESTED: Sunndal kulturhus, Nuten

TIL stede:

ANTALL BORETTSHAVERE MED STEMMERETT: 8

ANTALL FULLMAKTER: 7

FRA SUNNDAL BOLIGBYGGELAG MØTTE: Malcolm Robert Macdonald

SAKLISTE:

GODKJENNING AV MØTEINNKALLING / DAGSORDEN

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

VEDTAK : Godkjent

MØTELEDEREN ERKLÆRER EKSTRAORDINÆR 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 : Geir Myklebust

VEDTAK : Godkjent

1B : **VALG AV MØTESEKRETÆR**

FORSLAG : Malcolm Robert Macdonald

VEDTAK : Godkjent

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

FORSLAG : Solvi Ness og Rigmor Storli

VEDTAK : Godkjent

SAK NR. 2 : FORSLAG OM Å SETTE OPP STØYSKJERM – SUNNDALSVEGEN

FORSLAG : Enstemmig for forslaget

VEDTAK : Godkjent

SAK NR. 3 : VALG AV LEVERANDØR

Geir Myklebust var inhabil

FORSLAG : Enstemmig for Bredesen (farge valg RG 25 Grå)

VEDTAK : Godkjent

SAK NR. 4 : FINANSIERING AV PROSJEKTET

FORSLAG : Refinansiering eksisterende lån. Økning nedbetalings tid til 10 år, økning lånebeløp med Kr. 1.100.000 og nytt termin gebyr kr. 22.838. Reduksjon på lån ved evt. støtte fra Statens vegvesen. Enstemmig for forslaget.

VEDTAK : Godkjent

Ekstraordinær generalforsamling 2024 erklært avsluttet kl. 18:25

Sted: Sunndalsøra

Geir Tjebknekt

Møteleder

Selvi Ness

Borettskaper

[Signature]

Møtesekretær

Geir Rigmor Stori

Borettskaper

Originalen limes inn i protokollen

Kopi til: AL Sunndal Boligbyggelag og andelseierne i laget.

VEDTEKTER FOR KVARTAL XVI BORETTSLAG ORG. NR. 950 918 675 TILKNYTTET A/L SUNNDAL BOLIGBYGGELAG VEDTATT PÅ KONSTITUERENDE GENERALFORSAMLING DEN 18.05.10, SIST ENDRET DEN 02.05.06. 14.05.2018

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1 – 1 Formål

Kvartal XVI 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 Sunndal kommune og har forretningskontor i Sunndal kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet A/L Sunndal Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2 – 1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

(4) 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) Neker 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 skaal sørge for at de ssom er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektene punkt or
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 bolibyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4 - 1 Boretten

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

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

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

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

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

4 - 2 Bruksoverlating

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

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

dersom:

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5 – 1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for 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 og lignende.

(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 reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Andelshavere er ansvarlig for utvendig vedlikehold som skifte av vindu, ytterdører, garasjeporter, skifte av bordkledning, maling av hus og murer.

(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 innbetaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6 – 2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier tiltross 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7 – 1

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

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

7 – 2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8 – 1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 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 felleskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamling

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 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 saker 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 er etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9 – 4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9 – 5 Møteledelse og protokoll

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

9 – 6 Stemmerett og fullmakt

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

9 – 7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10 – 1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmakt 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 borettslovens

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

Vedtektsendringer

Endring vedtatt på generalforsamling 14.06.2018 sak 6 - Endring av vedtekter pkt. 9-4
Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling, ihht ny regnskapslov.

Godkjenning av årsberetning fra styret tas ut.

Endres til:

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Borettslagsandel

Bruksenhet

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|----------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Bjørgs gate 16 | H0101 | 50/159 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

Andelseiere

| Navn ID | Rolle Andel | Adresse Poststed | Status Kategori |
|---------------------------|---------------------|------------------------------------|--------------------|
| HUSBY IVAN 241063***** | Eiendomsrett 1/1 | BJØRGS GATE 16 6600 SUNNDALSØRA | Bosatt |

Vegadresse: Bjørgs gate 16

Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|------------|------------------------|-----------|------------------|
| Poststed | 6600 SUNNDALSØRA | Kirkesogn | 08070201 Hov |
| Grunnkrets | 206 Helsetunet | Tettsted | 6283 Sunndalsøra |
| Valgkrets | 13 Sunndalsøra og Furu | | |

Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|----|------------|-----|-----------------------|------------------|------|
| 11 | 181509406 | | Kjede/atriumhus (133) | Tatt i bruk (TB) | |

11: Bygning 181509406: Kjede/atriumhus (133), Tatt i bruk

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|-----------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 180 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 180 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | Offentlig kloakk | Bebygd areal | 120 |
| Energikilder | Biobrensel, Elektrisitet | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper | Annen oppvarming, Elektrisk | Antall boenheter | 1 |

Bygningsstatshistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|----------------|------|------------|
| Tatt i bruk | | 03.05.2007 |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01 | 1 | 100 | 0 | 100 | 0 | 0 | 0 |
| K01 | 0 | 80 | 0 | 80 | 0 | 0 | 0 |

Borettslag

| | | | |
|---------|-------------------------------|--------------|-----------|
| Navn | KVARTAL XVI BORETTSLAG | Org.nr | 950918675 |
| Adresse | Postboks 58, 6601 SUNNDALSØRA | Ant. andeler | 16 |

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

| Type | Matrikelnr | Beregnet areal | Arealmerknader |
|--------------|------------|----------------|----------------|
| Grunneiendom | 50/159 | 7076.7 | |



Sunndal kommune
Plan-, miljø- og næringstjenesten

Tradisjonsbygg as
Industrivegen 39
6600 Sunndalsøra

Kvartal 16 Borettslag
v/Geir Myklebust
6600 Sunndalsøra

Administrativt vedtak
Tiltak etter PBL - nr. 3/15

Deres ref:
Leif Johansen

Vår ref
2014/2067-2

Saksbehandler
Aud Wærnes

Direktetelefon
71 69 92 40

Dato
07.01.2015

Gnr. 50, gnr. 159, Sunndalsvegen - takoverbygg på inngangsparti
Byggetillatelse

Saksopplysninger:

Plan-, miljø- og næringstjenesten har gjennomgått den innsendte søknad mottatt 15.12.2014. Ansvarlig søker kan sette i gang arbeidet på de vilkår som fremgår av denne tillatelsen.

Nabomerknader

Det er ikke registrert merknader til nabovarslingen.

Vurderinger:

Søknaden er funnet i samsvar med plan-, og bygningslovgivningens krav og tillatelse er gitt i samsvar med nedenstående.

| <u>Gnr./bnr./fnr.</u> | <u>Byggested</u> | |
|-----------------------|-------------------------------|------|
| 50/159/ | Sunndalsvegen, SUNNDALSØRA | 6600 |

| <u>Søknadsdato</u> | <u>Tiltakets art</u> | <u>Tiltaks-/bygningstype</u> |
|--------------------|---------------------------|------------------------------|
| 15.12.2014 | Endring av bygg - tilbygg | Eneboliger i rekke |

| <u>Postadresse</u> | <u>Besøksadresse</u> | <u>Telefon</u> | <u>Bank</u> |
|-------------------------------|------------------------|-----------------|---------------|
| Postboks 94, 6601 Sunndalsøra | Rådhuset | 71 69 90 00 | |
| <u>E-post:</u> | <u>Internett</u> | <u>Telefaks</u> | <u>Org.nr</u> |
| post@sunndal.kommune.no | www.sunndal.kommune.no | 71 69 90 01 | 964 981 604 |

10

11

12



Sunndal kommune
Plan-, miljø- og næringstjenesten

Tradisjonsbygg AS
Industrivegen 53
6600 Sunndalsøra

Kvartal 16 Borettslag
Postboks 94
6601 Sunndalsøra

Administrativt vedtak
Tiltak etter PBL - nr. 42/16

Deres ref:
Leif Johansen

Vår ref
2014/2067-5

Saksbehandler
Marita Åsgård

Direktetelefon
71699240

Dato
08.04.2016

Gnr. 50, gnr. 159, Sunndalsvegen – takoverbygg på inngangsparti
Ferdigattest

Saksopplysninger:

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om ferdigattest med opplysning om at tiltaket er utført i samsvar med gitt tillatelse og plan- og bygningslovgivningen.

Vi bekrefter med dette at tiltaket er ferdig og kan tas i bruk til de formål som fremgikk av søknad og byggetillatelse.

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse.

| <u>Gnr./bnr./fnr.</u> | <u>Byggested</u> |
|-----------------------|---------------------------------|
| 50/159/ | Sunndalsvegen, 6600 SUNNDALSØRA |

| <u>Søknadsdato</u> | <u>Tiltakets art</u> | <u>Tiltaks-/bygningstype</u> |
|--------------------|--------------------------|------------------------------|
| 29.03.2016 | Endring av bygg - påbygg | Enebolig |

Tillatt bruk

Bolig

| <u>Postadresse</u> | <u>Besøksadresse</u> | <u>Telefon</u> | <u>Bank</u> |
|-------------------------------|------------------------|-----------------|---------------|
| Postboks 94, 6601 Sunndalsøra | Rådhuset | 71 69 90 00 | |
| <u>E-post:</u> | <u>Internett</u> | <u>Telefaks</u> | <u>Org.nr</u> |
| post@sunndal.kommune.no | www.sunndal.kommune.no | 71 69 90 01 | 964 981 604 |

Stempel

Sunddal bygningsråd
bygningskontrollen

BYGGETILLATELSE

| | |
|---|--------------------------------------|
| Arbeidssted Kvartal XVI | Journalnr. Anr 503.1 jnr 530 |
| Arbeidets art Nybygg | Byggemeld. innlevert dato 23/7-69 |
| Bygningens art Rekkehus | Tegning nr. |
| Byggherre Sunddal Boligbyggelag | |
| Byggemelder J. Veiset, Sunndalsøra | |
| Ansvarshavende J. Veiset, Sunndalsøra. | |

Det gis med dette tillatelse til å påbegynne ovennevnte byggearbeide. Oppmålingsvesenet må varsles for påvisning og kontroll av beliggenhet.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt, samt forvise seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er stempelt av bygningskontrollen og er i samsvar med de godkjente tegninger. Ansvarshavende må videre påse at det ikke gjøres forandringer eller avvikelser fra de godkjente tegninger og beskrivelser uten at bygningsvesenets tillatelse er innhentet på forhånd.

Byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år (byggningslovens § 96).

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

- for godkjenning av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt
- for besiktigelse av grunn før støpning tar til
- for kontroll av fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering (før videre byggearbeid fortsettes)
- for kontroll av kult og flis over drenering og kult i kjeller
- for kontroll av etasjeskiller, tak- og veggkonstruksjoner
- for kontroll av isolasjon i gulv, vegger og tak
- for kontroll av gulv og vegger i bad, dusjrom og toalettrom
- for kontroll av dytt av dører og vinduer
- for kontroll av murte ildsteder med fundamenter og isolasjon
- for kontroll av puss- og innredningsarbeider (i mur- og betonghus må slike arbeider ikke påbegynnes før tillatelse er gitt)

Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt etter skriftlig søknad.

Anmodning om ferdigbesiktigelse rekvireres skriftlig. Når evt. påtalte mangler i forbindelse med ferdigbesiktigelse er blitt rettet, må det sendes skriftlig melding om dette.

Sundalsøra den 22. mai 1970

Kjellmod Vada

Kv. XVI Sunn-Bo. Nye tegninger.

Som B-sak 89/69 fikk Sunn-Bo tillatelse til å føre opp 16 leiligheter i kv. XVI. Husene var anmeldt med flatt tak.

Sunn-Bo har nå levert nye tegninger og søker om tillatelse til å føre opp husene med saltak. Husene blir forøvrig de samme.

Bygningssjefen innstiller:

Boligene i kv. XVI, anmeldt som B-sak 89/69, godkjennes oppført med saltak som vist på tegninger, revidert 15/2-70.

Bygningsrådets vedtak i møte 2. mars 1970:

Som innstillingen.

Journalnr.

B-øak 26/70

Dato, avsluttende synsforr.

3. sept. 1971.

| | |
|----------------|------------------------------------|
| Arbeidssted | Kvartal XVI |
| Arbeidets art | Nybygg |
| Bygningens art | Rekkehus og 1 enebolig |
| Byggherre | Sunndal Boligbyggelag, Sunndalsøra |
| Byggemelder | J. Veiset, Sunndalsøra |
| Ansvarshavende | J. Veiset, Sunndalsøra. |

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)—uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Sunndalsøra

den 3. september 1971

Kjellmod Vada
bygningskontrollør



Sunndal kommune

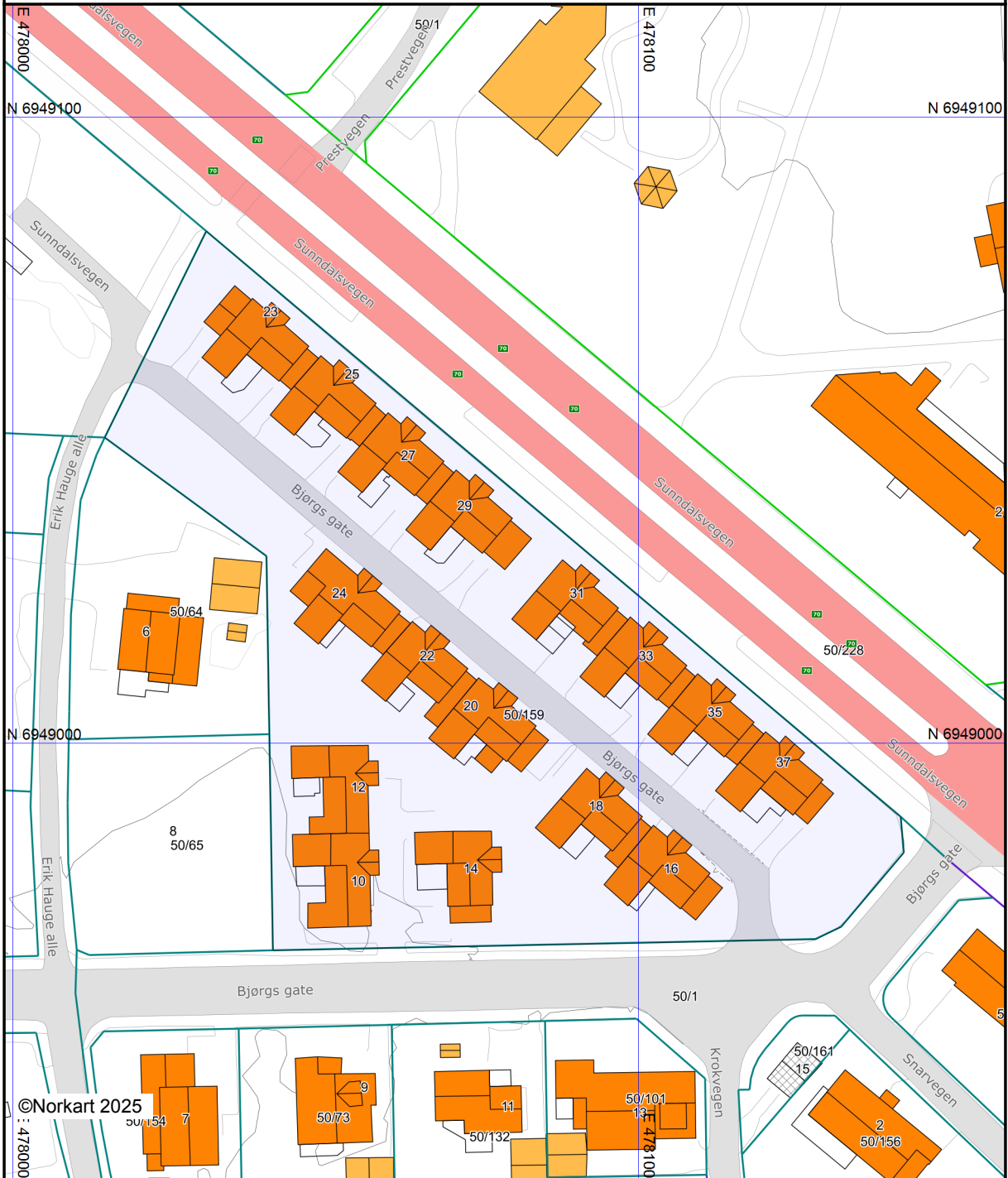
Grunnkart

Eiendom: 50/159
Adresse: Bjørgs gate 16
Dato: 02.05.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

| | | | |
|---|--|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uviss nøyaktighet | Hjelpelinje punktfaste | |

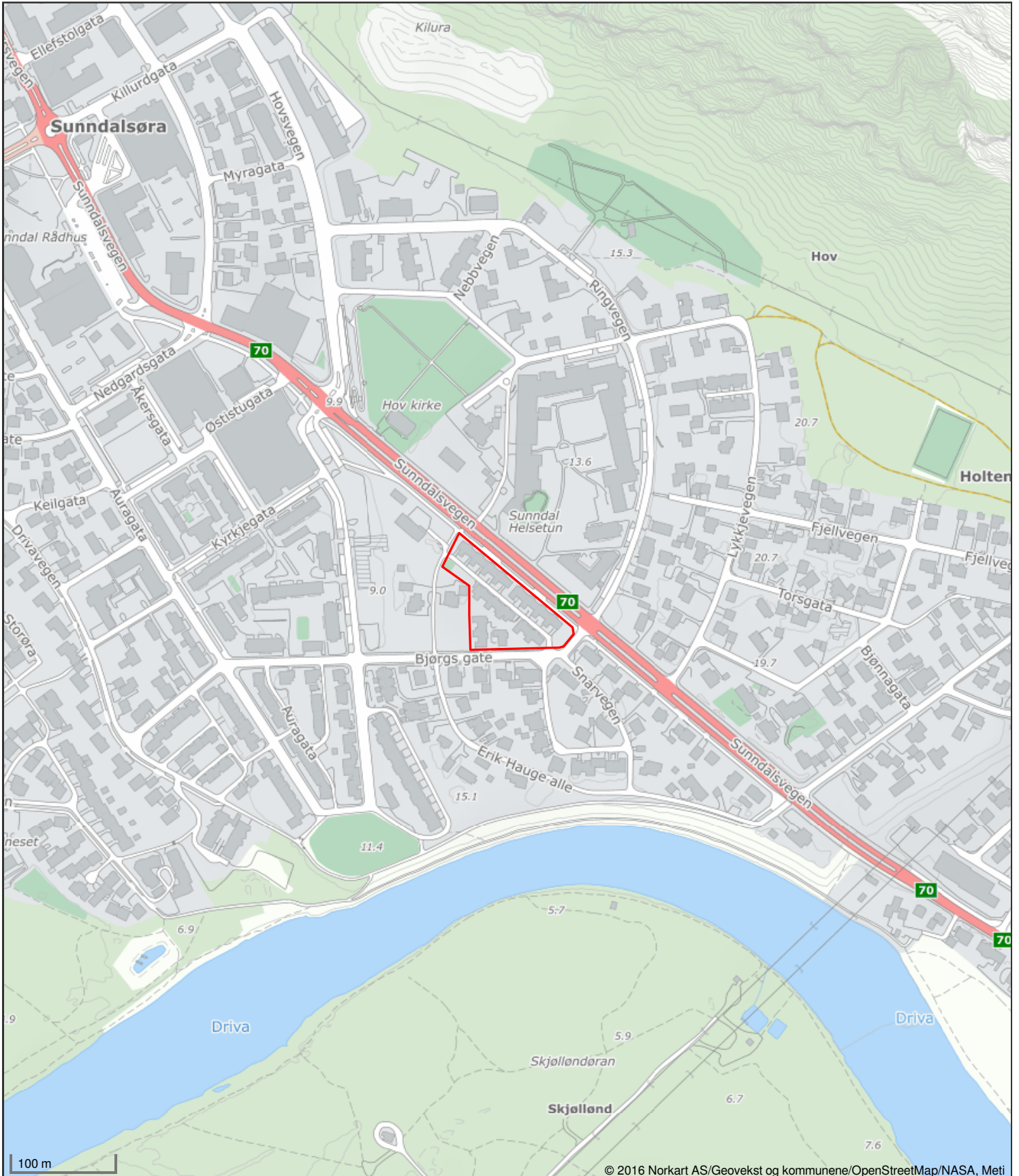


©Norkart 2025

478000

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

Oversiktskart for eiendom 1563 - 50/159//



Gjeldende planstatus

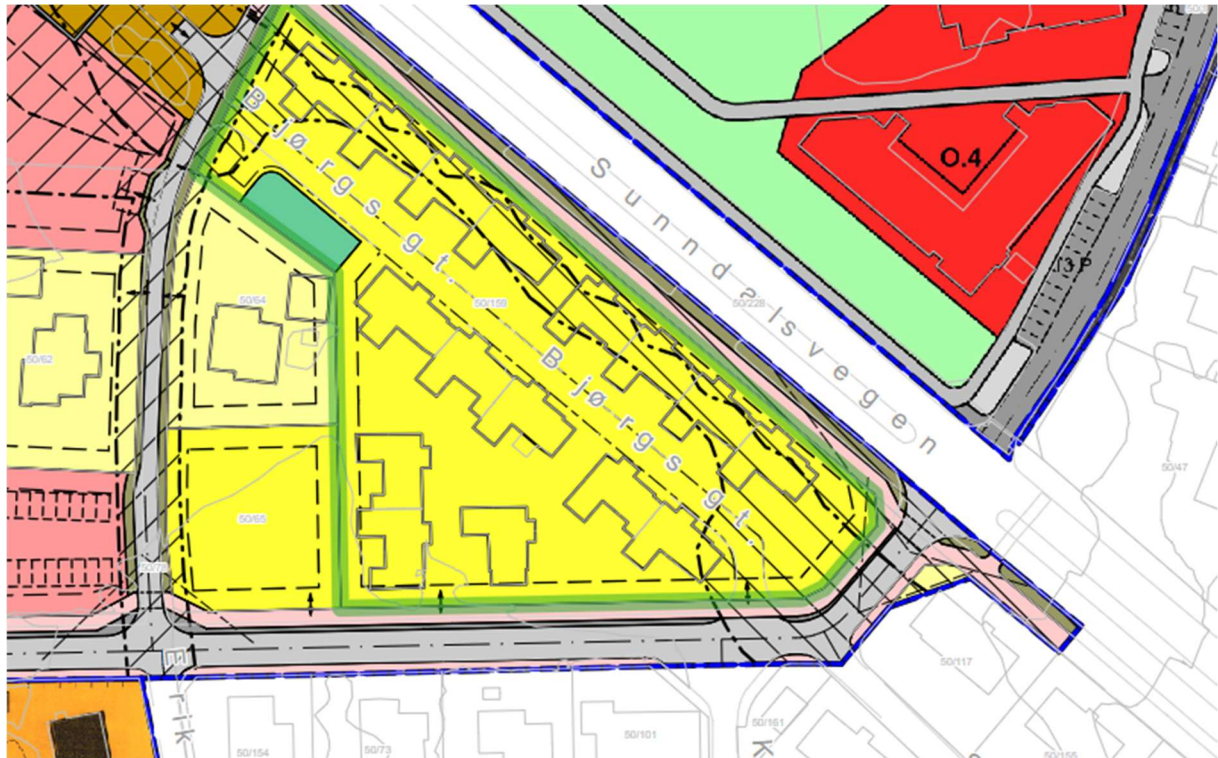
Matrikkel 1563/50/159

Bjørsgate 16

Gjeldende reguleringsplan

Bjørsgate 16 er regulert til boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse i reguleringsplan for sentrumsbarnehagen planid. 20200410 med tilhørende bestemmelser.

Det er vist byggegrense mot Bjørsgate med stiplet sort linje på plankartet.



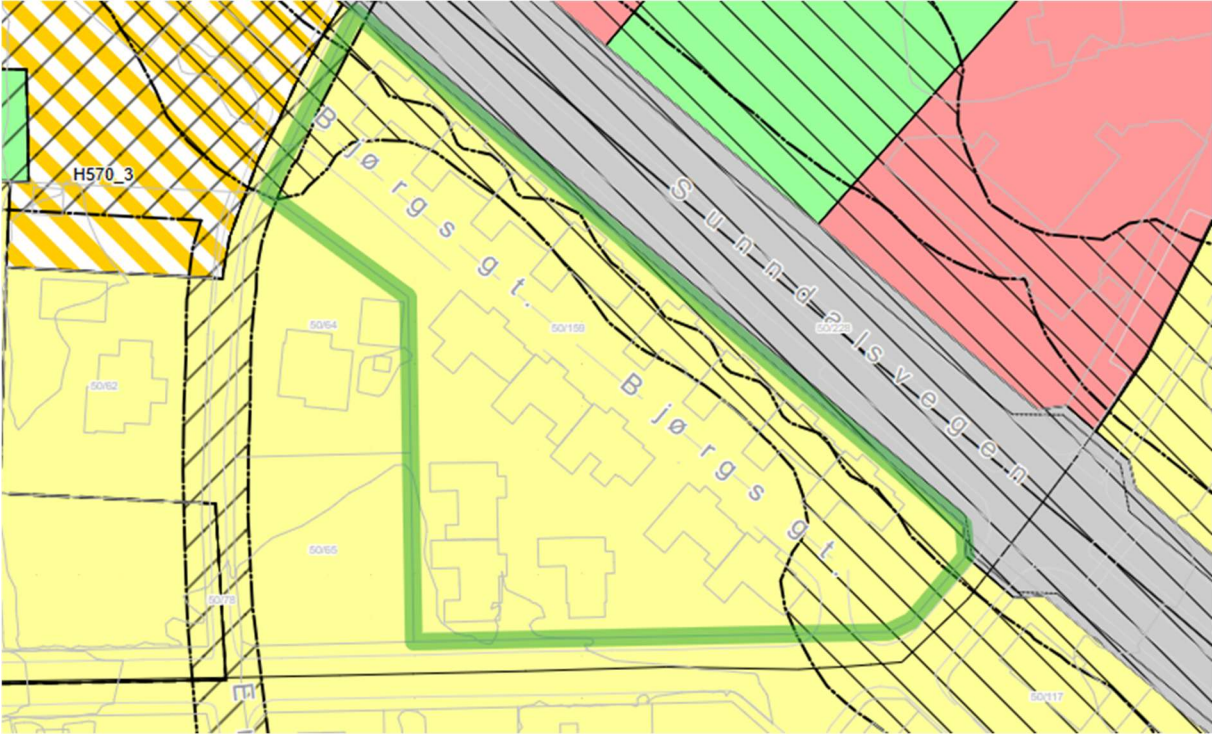
Utsnitt av gjeldende reguleringsplan

Gjeldende kommunedelplan

Kommunedelplan for Sundalsøra planid. 20141210 vedtatt 02.09.2015 gjelder også for området. Kommunedelplana inneholder generelle bestemmelser som gjelder alle områder og bestemmelser til de enkelte arealformål og hensynssoner som er vist på plana.

I kommunedelplana er Bjørsgate 16 vist som eksisterende boligbebyggelse (gul farge) og generelle bestemmelser nr. 0.1 - 0.5 og bestemmelse nr. 1.1.1 gjelder.

Mot riksvegen er det vist støysone (sort skravur)



Bjørgs gate 16

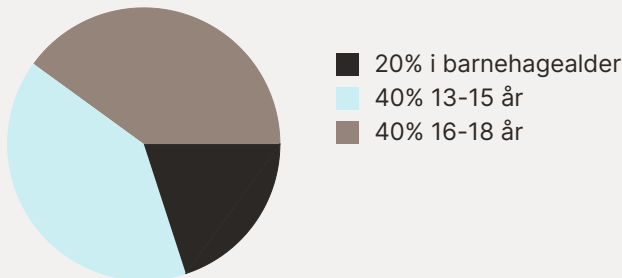
Offentlig transport

| | |
|-----------------------|--------------|
| 🚶 Holten | 2 min 🚶 |
| Linje 901, 902 | 0.2 km |
| ✈ Molde Lufthavn, Årø | 1 t 13 min 🚶 |

Skoler

| | |
|---------------------------------|----------|
| Sande skole (1-7 kl.) | 12 min 🚶 |
| 256 elever, 20 klasser | 1.1 km |
| Sunndal ungdomsskole (8-10 kl.) | 14 min 🚶 |
| 238 elever, 20 klasser | 1.2 km |
| Sunndal vidaregåande skole | 12 min 🚶 |
| 300 elever | 1.1 km |

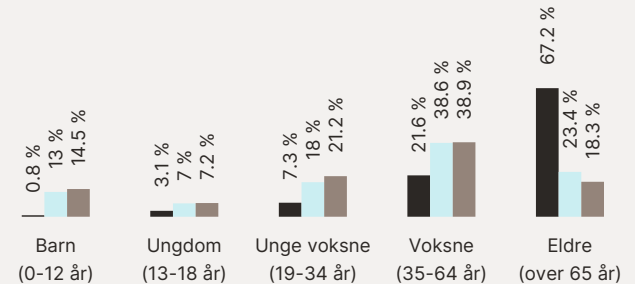
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



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

Barnehager

| | |
|-----------------------------|---------|
| Holten barnehage (1-5 år) | 4 min 🚶 |
| 93 barn | 0.3 km |
| Tredal barnehage (1-5 år) | 5 min 🚶 |
| 41 barn | 3.2 km |
| Holssand barnehage (0-5 år) | 6 min 🚶 |
| 88 barn | 4 km |

Dagligvare

| | |
|------------------------|---------|
| Rema 1000 Sunndalsøra | 4 min 🚶 |
| Coop Extra Sunndalsøra | 5 min 🚶 |
| Post i butikk | 0.4 km |

Sport

| | |
|----------------------------|----------|
| 🏀 Ringveien balløkke | 12 min 🚶 |
| Ballspill | 0.7 km |
| 🏀 Rotvoll balløkke | 9 min 🚶 |
| Ballspill | 0.8 km |
| 🏃 Fitnesspoint Sunndalsøra | 5 min 🚶 |

