Norsk takst

Tilstandsrapport

Leilighet
Fjordvegen 66, 6230 SYKKYLVEN
SYKKYLVEN kommune
gnr. 2, bnr. 61
Andelsnummer 2

Markedsverdi

1 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 105 m²

Befaringsdato: 11.02.2026 **Rapportdato:** 03.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18978-1741 **Referansenummer:** BY1627

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS **Sertifisert Takstingeniør:** Halvard Godø

møretakst

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.

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2026 er vi 10 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.
Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.
Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringseiendommer på Sunnmøre.

Rapportansvarlig

Halvard Godø
Uavhengig Takstingeniør
halvard@moretakst.no
473 06 811

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet beliggende i 2. etasje i en 4-mannsbolig i et mindre borettslag. Leiligheten har egen adkomst fra baksiden av bygningen. Det er kryploft med adkomst via luke i himlingen, og det er lagt noe gulv på deler av kryploftet. Kryploftet er romslig og egner seg godt til lagring. Det er gitt ferdigattest for bygget/ borettslaget 22.03.2017.

Det vises til beskrivelse av de enkelte bygningsdeler og selgers egenerklæring for utfyllende informasjon.

Leilighet - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongstein fra byggeår. Taktekket er observert/ besiktiget fra bakkenivå.
Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår. Forhold som knytter seg til renner og beslag vil normalt være et anliggende for borettslaget.
Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Det er W-takstoler med sperrer av tre. Undertaket er med forenklet undertak av type Brettx el. Dette er tynnplater av trefiber/ papp. Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Det anmerkes at det er begrenset mulighet for å kunne besiktige hele konstruksjonen.
Vinduer med 2 lags isolerglass/ energiklasse fra byggeår. Det er montert sprosser på vinduene.
Det er for stuevinduer montert utvendige motoriserte persienner.
Ytterdøren er en hvitmalt dør med glassfelt. Balkongdør som tredør med glassfelt. Inngangsdøren til boden er en hvit, tett tredør dør.
Understøttet balkong på fremsiden av leiligheten. Balkongen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon. Eier har i senere tid bygget ny levegg mot nabo.
Det er bygget en terrasse/ veranda på østsiden av boligen med adkomst via terreng på baksiden av boligen. Konstruksjonen er i treverk og mur/ betong. Det er dekke med terrassebord og det er rekkverk i trekonstruksjon. Levegg av tre mot nabo på østsiden.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parketter og fliser. På vegger er det malte plater. Innvendige tak har hvite himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er registrert knirk i gulv/ parkett i gangen.
Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er ikke tilsluttet ildsted. Ved eventuell montering av ildsted må dette varsles til kommunen. Tilstandsgrad settes med bakgrunn i alder på pipen.
Innvendige dører er hvite formpressede dører.
Det er montert skvedørsgarderober på soverommene.

VÅTROM Gå til side

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet. Rommet er levert som det står fra utbygger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte eike fronter. Laminat benkeplate. Det er laminatplater mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med komfyr og med opplegg for oppvaskmaskin. Det er ventilator over komfyren.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet.
Det er plassert vannmåler og stoppekran inne i rør i rør skapet. Det er merker i skapet etter en tidligere lekkasje og det viser at det er gjort utbedringer i skapet.
Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er fra byggeår.
Ventilasjon fra byggeår bestående av mekanisk avtrekk med motorenhet plassert på kryploftet.
Fra kjøkken er det ventilator med avtrekk. Ellers naturlig ventilering via ventiler i vindu/ åpningsvinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra byggeår.
Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	111 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	111 m²
Totalpris	2 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 050 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

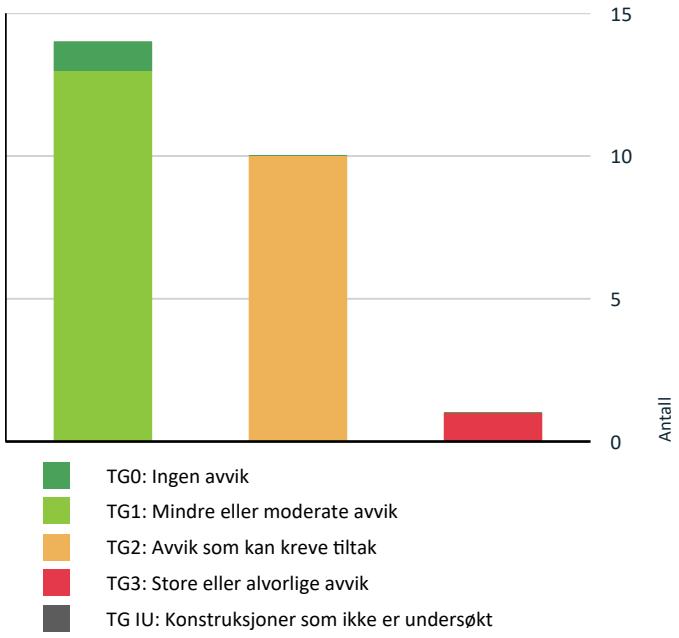
Garasje

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

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

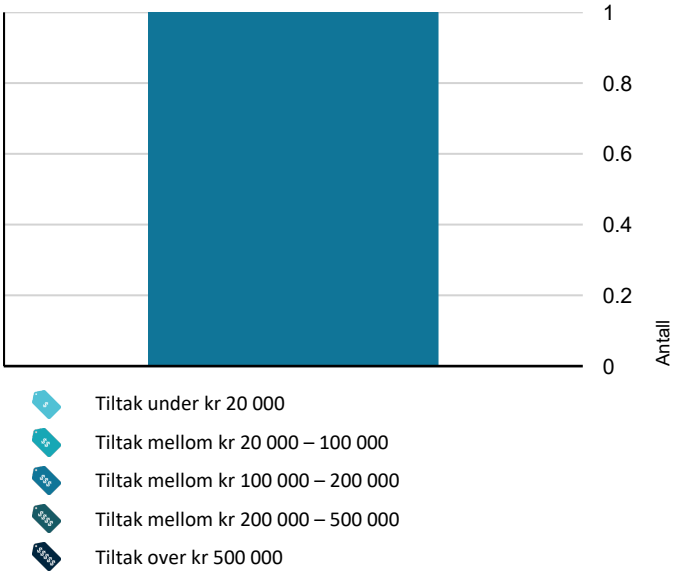
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilleggsbygg:
Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2008

Kommentar
Ambita.no

Anvendelse
Leilighet

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein fra byggeår. Taktekket er observert/ besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå/ takfot, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Forhold som knytter seg til taktekket vil være et anliggende for borettslaget.

TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje og mindre lekkasjer på enkelt renner/ skjørte på nedløp etc.
Det er registrert bulk i nedløpet på baksiden av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av slitte renner og utbedring av mindre lekkasjer på nedløp og beslag for å hindre vanninntrenging og følgeskader på bygningens konstruksjon.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Forhold som knytter seg til bordkledning med tilstand og vedlikehold av disse er ett anliggende for borettslaget.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Det er W-takstoler med sperrer av tre. Undertaket er med forenklet undertak av type Brettx el. Dette er tynnplater av trefiber/ papp. Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Det anmerkes at det er begrenset mulighet for å kunne besiktige hele konstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass/ energiklasse fra byggeår. Det er montert sprosser på vinduene.
Det er for stuevinduer montert utvendige motoriserte persienner.

Forhold med vinduer og vinduenes tilstand vil normalt sett være et anliggende for borettslaget.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er for kjøkkenvinduer registrert løse underbeslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte karmer og sprekker i treverket, samt sikre og eventuelt feste løse underbeslag på kjøkkenvinduene.

TG 2 Dører

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på dørkarmene for å hindre videre forvitring og fuktopptak.
Dersom tiltak ikke utføres, kan økt fuktpåvirkning føre til råteskader og redusert levetid på dørene.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet balkong på fremsiden av leiligheten. Balkongen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon. Eier har i senere tid bygget ny levegg mot nabo.

Det er bygget en terrasse/ veranda på østsiden av boligen med adkomst via terreng på baksiden av boligen. Konstruksjonen er i treverk og mur/ betong. Det er dekke med terrassebord og det er rekkverk i trekonstruksjon. Levegg av tre mot nabo på østsiden.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert en del slitasje på dekke og på rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dekke og rekkverk bør vedlikeholdes eller utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for videre skader.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre utvendige forhold

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

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. 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 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parketter og fliser. På vegger er det malte plater. Innvendige tak har hvite himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er for overflater registrert en del bruksslitasje og mindre skader, sår og rifter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er registrert knirk i gulv/ parkett i gangen.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er foretatt kontrollmålinger av planhet/hellinger i boligen med selvnivellerende planlaser.

Målinger viser at det er hellinger på stue/kjøkkengulvet med ca. 12 mm gjennom hele rommet og ca. 4 mm på 2 meter. På soverommet mot vest er det målt hellinger på ca. 23 mm gjennom rommet fra delevegg mot nabo og mot døren til stuen. Det er her målt hellinger på ca. 18 mm på en lengde på 2 meter.

Det tas et spesifikt forbehold for målinger av planhet i denne boligen, da det kun er foretatt stikkprøvemålinger. Boligen var møblert under befaringen, og målingene er derfor utført der det var tilgjengelig gulvflate. Det kan ved målinger i andre rom eller andre steder være andre hellinger på gulvet som ikke er avdekket.

Det er registrert stedvis noe knirk i gulv.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er ikke tilsluttet ildsted. Ved eventuell montering av ildsted må dette varsles til kommunen. Tilstandsgrad settes med bakgrunn i alder på pipen.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er hvite formpressede dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert skade på døren til gangen. Det er slitasje i nedkant på badedøren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert skvedørsgarderober på soverommene.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet. Rommet er levert som det står fra utbygger.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på veggene og hvite himlingsplater i taket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er registrert sprekker i flis.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør gjennomføres utbedring av sprekker i flis og fuger, samt utbedring av fallforhold mot sluk for å sikre tilfredsstillende drenering.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for vannansamling, lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, samt at eksisterende skader kan forverres over tid.
Det er en nædvendig løsning med dusjkabinett på rommet, dette sikrer at dusjvann ledes direkte i sluken uten å fukte gulv og veggflater.

Det er en god/ nødvendig løsning med dusjkabinett på rommet, dette sikrer at dusjvann ledes direkte i sluken uten å fukte gulv og veggflater. Løsningen gir ingen garanti.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det er en god/ nødvendig løsning med dusjkabinett på rommet, dette sikrer at dusjvann ledes direkte i sluken uten å fukte gulv og veggflater.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkainett og wc. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på rommet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soveromsveggen, på baksiden av dusjen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

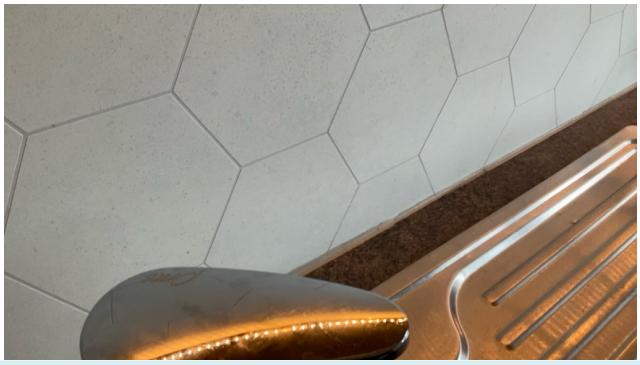
1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte eike fronter. Laminat benkeplate. Det er laminatplater mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med komfyr og med opplegg for oppvaskmaskin. Det er ventilator over komfyren.

Innredningen fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder/ bruk.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet.
Det er plassert vannmåler og stoppekran inne i rør i rør skapet. Det er merker i skapet etter en tidligere lekkasje og det viser at det er gjort utbedringer i skapet.

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon fra byggeår bestående av mekanisk avtrekk med motorenhet plassert på kryploftet.
Fra kjøkken er det ventilator med avtrekk. Ellers naturlig ventilering via ventiler i vindu/ åpningsvinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra byggeår.

Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer.

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.
   2008

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Simens Elektro AS har hatt el installasjonen i boligen.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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?

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår, og det ikke foreligger el- tilsyns rapport de siste 5 årene så anbefales det en gjennomgang av el- anlegget av el- fagmann.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

"Det er ukjent hvordan brannskille mellom enhetene er utført.»

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse
Garasjeplass i felles garasje.

Byggeår
2008

Kommentar
Ambita.no

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjeplass i feles garasje. Garasjen er oppført i betongkonstruksjon. Leddporter med motor åpner.

Det anmerkes at garasjen ikke ble besiktiget under befaringen pga. manglende adkomst. Garasjen bør besiktiges ved visning.

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

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

111 m²/105 m²

Leilighet: Vindfang, Gang, 3 Soverom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, 3 Bod

Andre bygg: Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**2 400 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	61 557
Fradrag for andel felles gjeld	-	781 250
Konklusjon markedsverdi		**1 700 000**

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fjordvegen 68 ,6230 SYKKYLVEN 82 m²	2008	3 sov	03-04-2017	950 000	**950 000**	1 250 000	2 200 000	**26 829**
2	Fjordvegen 72 ,6230 SYKKYLVEN 80 m²	2008	2 sov	29-04-2024	1 100 000	**1 150 000**	906 250	2 056 250	**23 910**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader: Driftskostnader 2 867 Avdrag andel fellesgjeld 5 208 Renter andel fellesgjeld 3 131	Kr.	134 472
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**134 500**

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	590 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.		**2 400 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**150 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 550 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 050 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

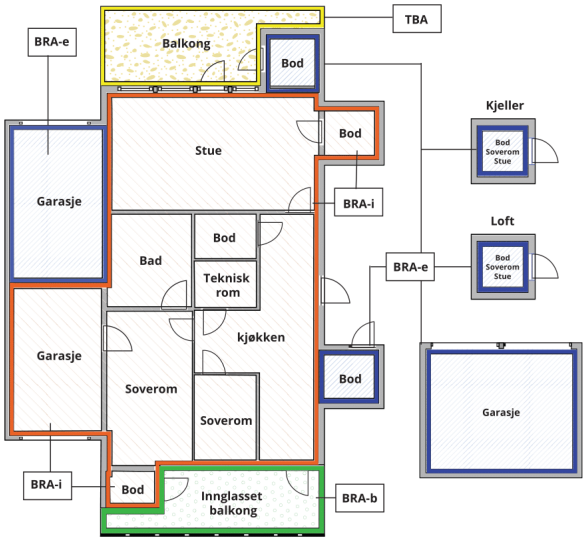
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	90	6		96	32
Loft	15			15	
SUM	**105**	**6**			**32**
SUM BRA	**111**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod	Bod 2	
Loft	Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Romfordeling

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

Kommentar

Garasjen er ikke oppmålt. I tidligere salgs opplysninger i borettslaget opplyses biloppstillingsplasser å være ca. 23 m3, garasjeplasser er uten delevegger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

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)
Leilighet	86	25
Garasje	0	0

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Halvard Godø	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	2	61		0	1122.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fjordvegen 66

Hjemmelshaver
Stororen Borettslag

Kommentar
Tomtearealet gjelder hele borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/STORORENBORETTSLAG	992001429		MOBO	Knardal Ragna

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
2	5 000	585 000	61 557	781 250

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		40 000
Omløpsmidler:		508 908	Samlet innskuddskapital:		3 920 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	28 228	Langsiktig gjeld (+):	+	6 750 000
Disponible midler:		480 680	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		10 670 000

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt område i øvre delen av feltet på Aursneset, med utsikt og meget gode solforhold. Det er korte avstander til barnehage, skoler og ca. 3 km til Aure sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet felles privat vassverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst og biloppstillingsplasser, det er etablert vei opp og bak boligen. Tomten er videre opparbeidet med forstøtningsmurer og beplantet skråning/ bed. Det er garasjeplass med god adkomst i felles garasjebygg. Det er lagt belegningsstein på gangareal ved inngangen til boligen. Det er flott utsikt fra eiendommen. Solrik beliggenhet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP0002798869			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.01.2026		Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no	03.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest.	22.03.2017		Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	11.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	06.09.2002		Gjennomgått	4	Nei
Infoland.no	11.02.2026		Gjennomgått	3	Nei
Årsberetning/regnskap	22.01.2026		Gjennomgått	19	Nei
Forretningsfører	22.01.2026		Gjennomgått	2	Nei

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperren 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 innsiden 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 omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/BY1627

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

Fjordvegen 66, 6230 SYKKYLVEN

25 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fjordvegen 66	Fjordvegen 66	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

07.03.2017

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.

Jeg har bodd i boligen fra kjøpsdato til dags dato. De siste fem årene har jeg brukt leiligheten annenhver uke, og de resterende ukene har boligen stått tom.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Knardal, Ragna

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 **I din leilighet, 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**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bygd levegg mellom de to øverste boenhetene inn mot midten av bygget. Utført av far til eieren av den andre leiligheten. Leveggen har gjort at begge disse boenhetene nå har en ekstra uteplass de kan benytte i tillegg til verandaen på fremsiden. Endringen ble på forhånd godkjent av styret.

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 leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg 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 leiligheten?**

☐ 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 leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ 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

Skriv opplysningene her:

Det har vært byttet noen bord på verandaen min for noen få år siden (usikker på årstall), fordi de var litt råtne. Ellers har jeg fulgt

vedlikeholdsintervallene knyttet til maling osv, så jeg vet ikke om noe råte eller lignende ellers.

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 84901985

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Knardal, Ragna	**2026-01-25**

Identification

bankID Knardal, Ragna

Signicat

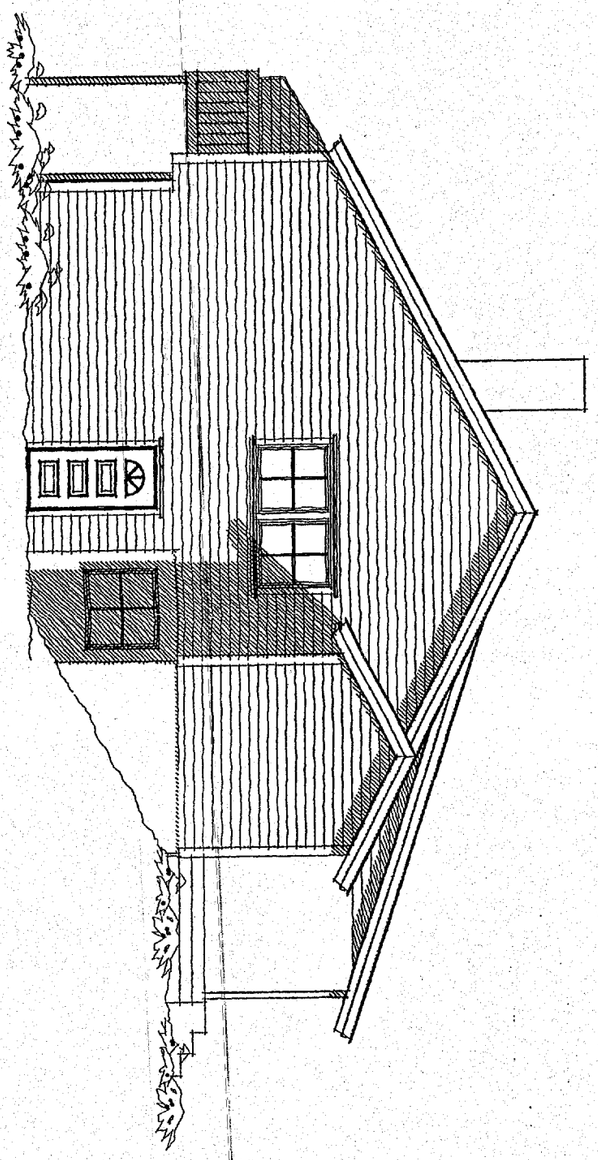
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

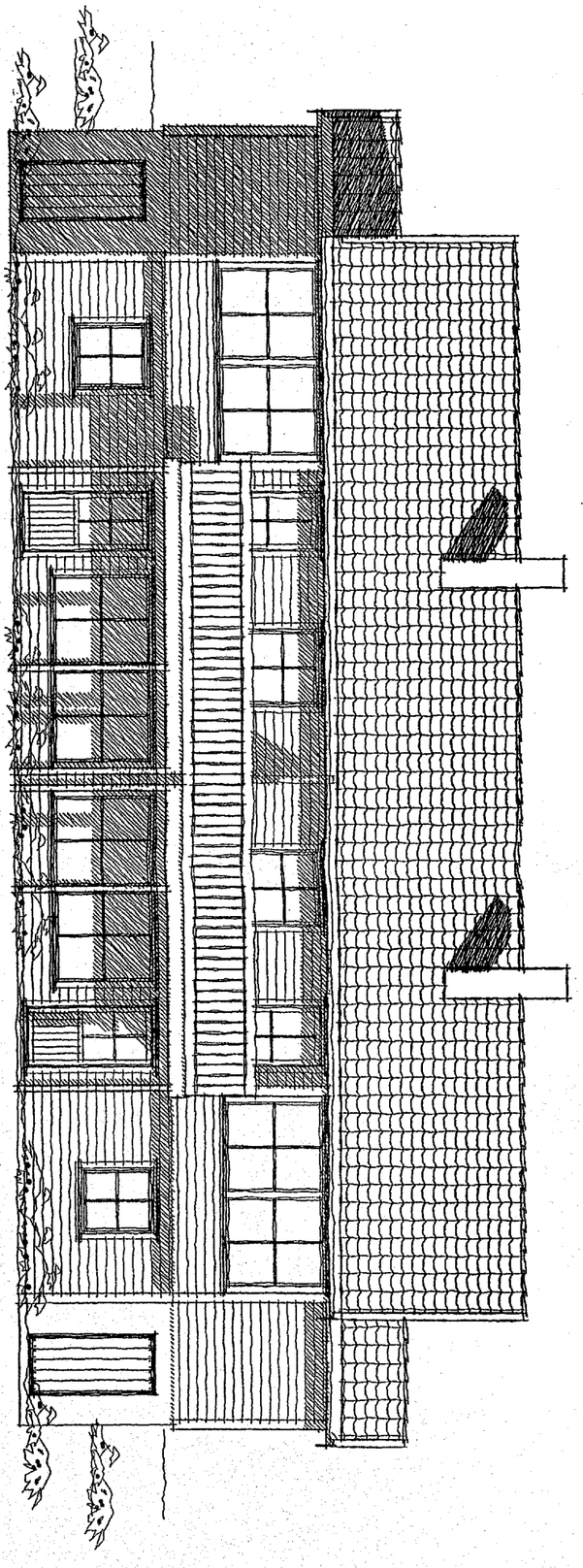
Signed by:

Knardal, Ragna	25/01-2026 20:35:38	BANKID

FASADE



FASADE

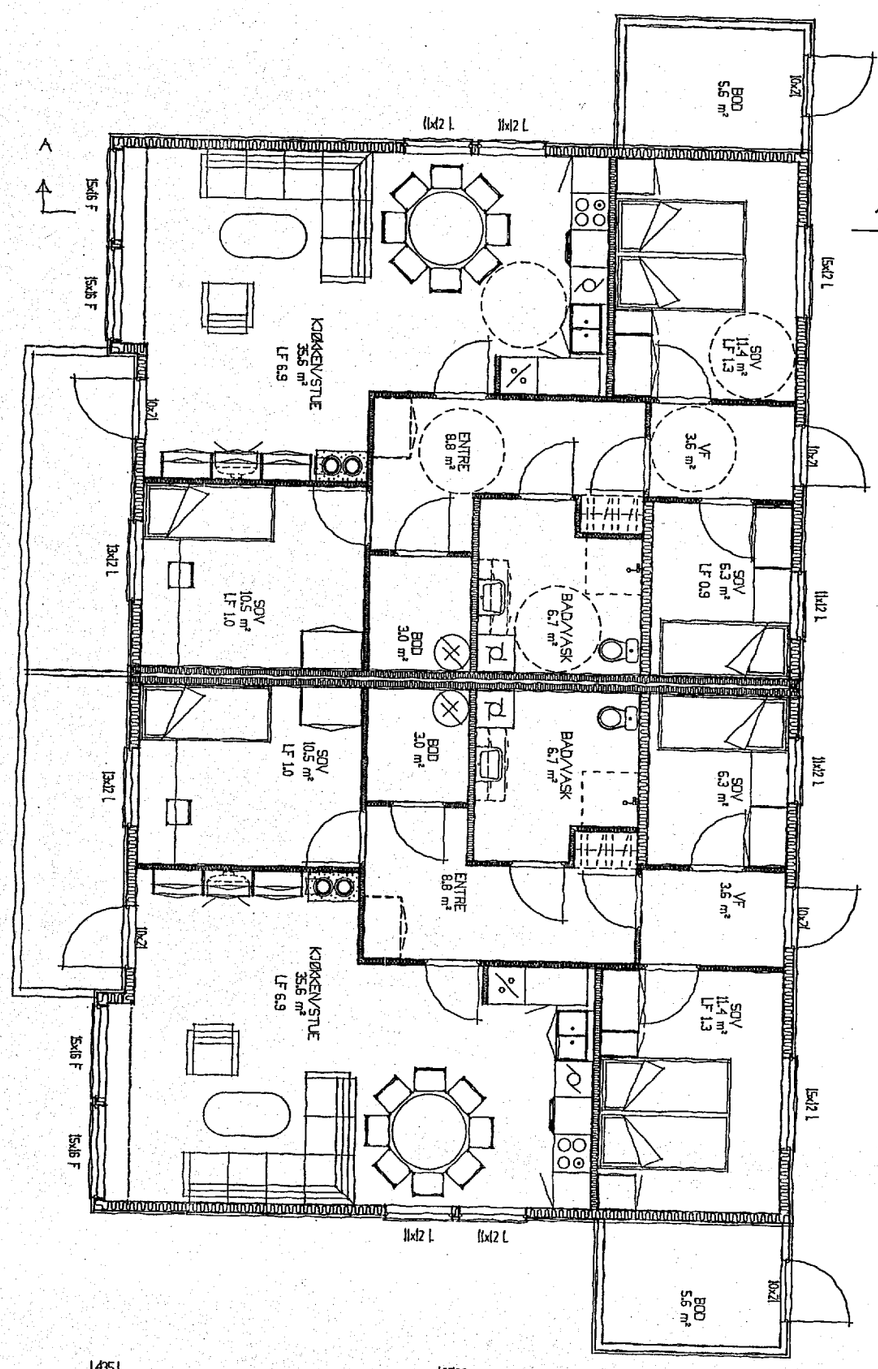


E1

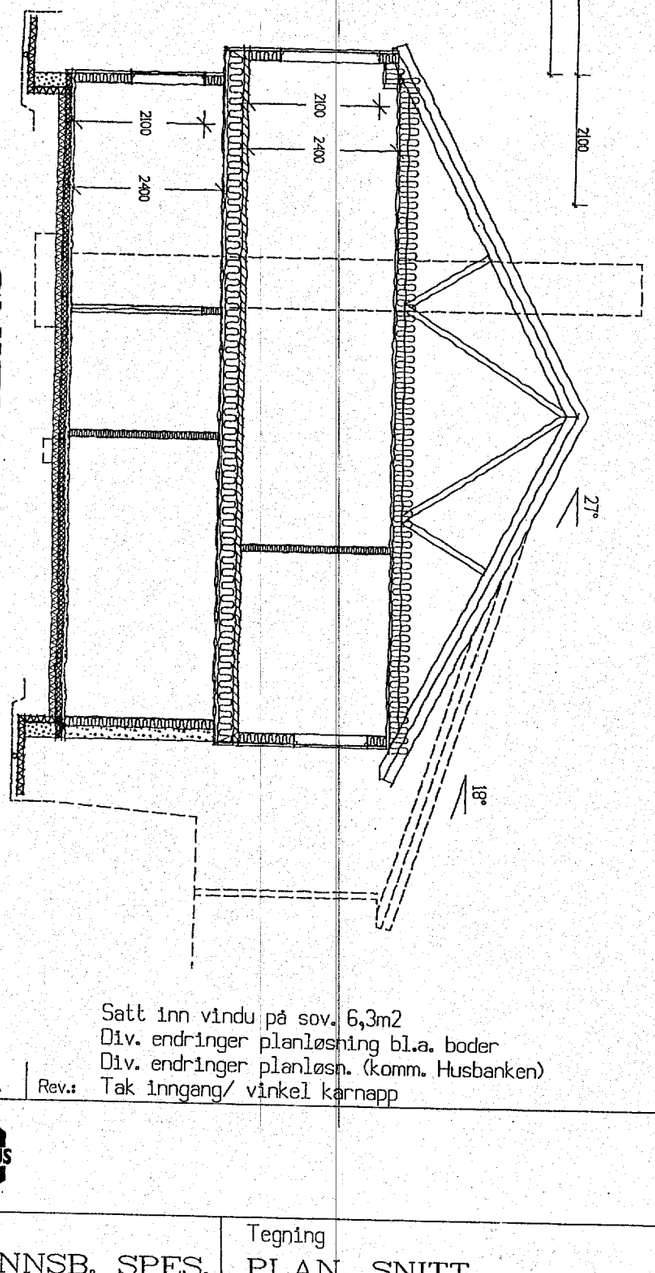
Rev.nr. B / A	Rev.: Div. endringer, bl. a. boder / Tak inngang/ vinkel karnapp		Tegn.: MH / BBW	Dato : 26.08.02 / 21.03.02	Kontr.:
NORDBOHUS	Byggherre : ATRIUM BOLIGER AS Byggeplass : STORØREN AS Kommune : SYKKYLVEN				Kontr.: Dato:
Hustype TOMANNSB. SPES.	Tegning FASADER	Mål: 1 : 100	Tegn. BBW	Dato: 23.11.01	Arkiv: 1538
		Denne tegning tilhører Nordbohus AL.		Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.	Nr. A05+

DATA DESIGN SYSTEM

PLAN 1.ETG.



SNITT A-A



AREALER	BRA	BRA-K	BA
LEIL. 1.ETG.:	89,1	89,1	89,1
LEIL. SOKKEL	90,6	85,2	88,4

E3

Rev.nr.	Rev.:	Tegn.:	Dato:	Kontr.:
D	Satt inn vindu på sov. 6,3m2	SJ	06.09.02	SJ
C	Div. endringer planløsning bl.a. boder	MH	26.08.02	
B	Div. endringer planløsn. (komm. Husbanken)	MH	18.06.02	
A	Tak inngang/ vinkel karnapp	BBW	21.03.02	

NORDBOHUS

Byggherre : ATRIUM BOLIGER AS
Byggeplass : STORØREN AS
Kommune : SYKKYLVEN

Kontr.:
Dato:

Hustype: 4-MANNSB. SPES.

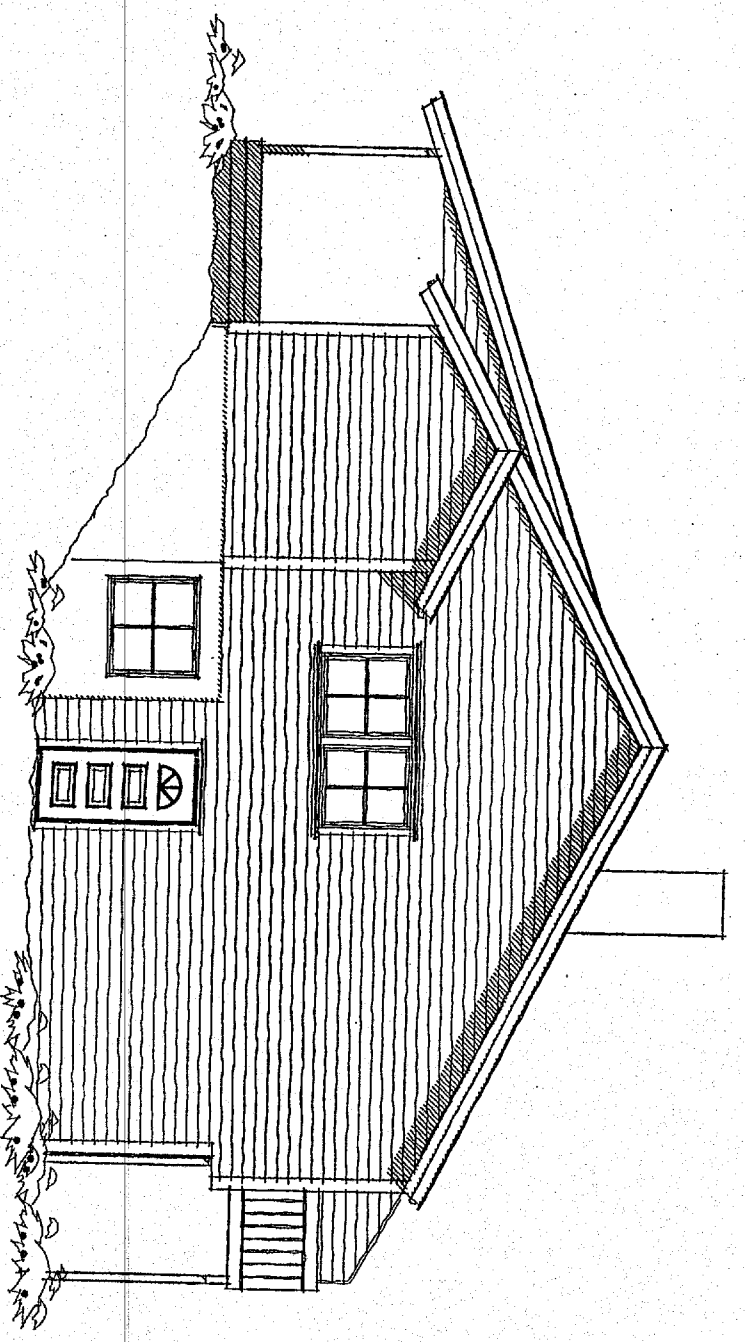
Tegning: PLAN, SNITT

Mål: 1 : 100 | Tegn: BBW | Dato: 05.12.01 | Arkiv: 1538

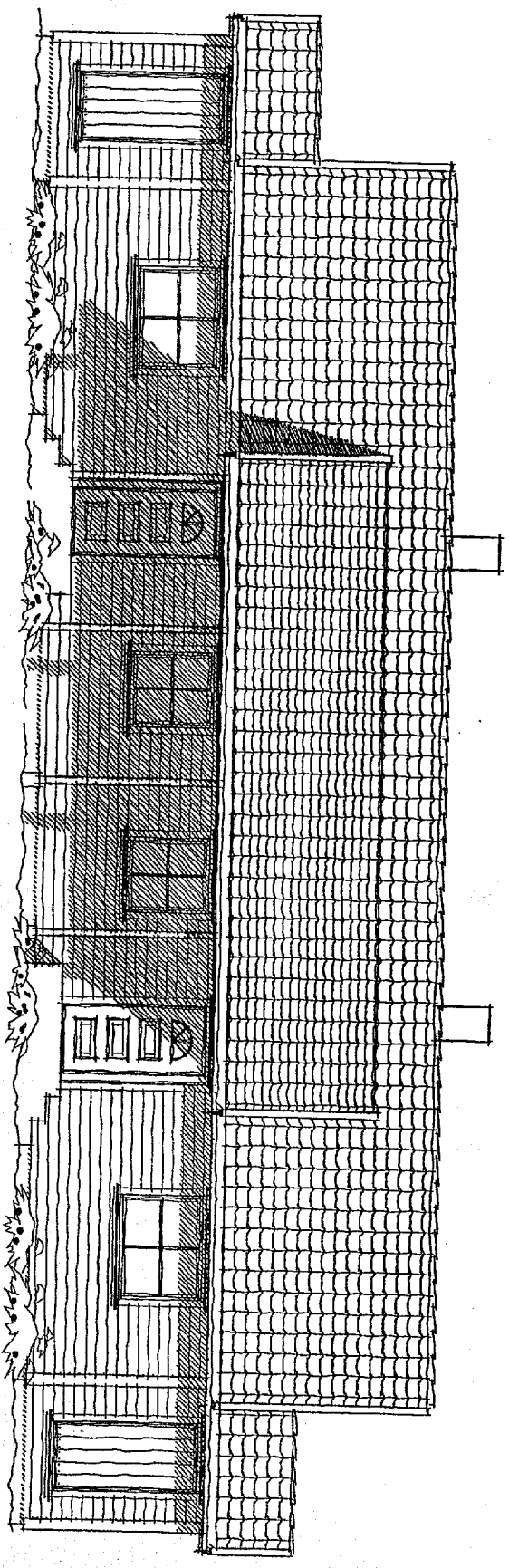
Nr. A01+

Denne tegning tilhører Nordbohus AL. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961

FASADE



FASADE



52

Rev.nr.	Rev.:	Tegn.:	Dato :	Kontr.:
C	Satt inn vindu på sov. 6,3m2	SJ	06.09.02	SJ
B	Div. endringer bl.a. boder	MH	26.08.02	
A	Tak inngang/ vinkel karnapp	BBW	21.03.02	

NORDBOHUS

Byggherre : ATRIUM BOLIGER AS
Byggeplass : STOROREN AS
Kommune : SYKKYLVEN

Kontr.:
Dato:

Hustype	Tegning	Mål: 1 : 100	Teg: BBW	Dato: 05.12.01	Arkiv: 1538	Nr.
4-MANNSB. SPES.	FASADER					A06+

Denne tegning tilhører Nordbohus AL. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

Vedtekter

for **Stororen Borettslag** org nr 992 001 429

tilknyttet

Møre og Romsdal boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20.11.2007

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Stororen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(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) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets

felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales innen den 10. hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder(evt nestleder) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Budsjett Stororen Borettslag

	Budsjett 2026	Budsjett 2025
Inntekt		
Innkrevde felleskostnader	874 600	845 300
Andre driftsinntekter	132 000	126 000
Sum inntekt	1 006 600	971 300
Kostnader		
Personalkostnader	2 000	2 000
Styrehonorar	14 000	14 000
Energi og strøm	10 000	10 000
Vedlikehold	30 000	25 000
Revisjonshonorar	7 500	7 000
Forretningsførerhonorar	51 500	49 700
Andre forvaltningstjenester	5 000	5 000
Kontigent boligbyggelag	2 400	2 400
Forsikringer	33 000	30 400
Kommunale avgifter	99 500	108 800
Snøbrøyting	30 000	30 000
Andre driftskostnader	11 300	11 200
Sum kostnader	296 200	295 500
Driftsresultat	710 400	675 800
Finansinnt. og kostnad		
Renteinntekt	15 000	15 000
Rentekostnad	225 400	274 400
Resultat finans	-210 400	-259 400
Årsresultat	500 000	416 400

BUDSJETT 2026 STORØREN BORETTSLAG

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

Budsjettert årsresultat:	**Beløp**
Årsresultat	500 000
Avdrag lån	375 000
Periodiserte inntekter - innfridd fellesgjeld	125 000
Endring i disponible midler	0

Inntekter	**2026**	**2025**
Driftskostnader	274 200	195 900
Renter lån	225 400	274 400
Avdrag lån	375 000	375 000
Sum inntekter	**874 600**	**845 300**

Felleskostnader

Enhet	Antall rom	Opprinnelig andel fellesgjeld	Andel fellesgjeld 01.01.2026	Drifts-kostnader 2026	Renter 2026	Avdrag 2026	Totale felles-kostnader 2026	Drifts-kostnader 2025	Renter 2025	Avdrag 2025	Totale felles-kostnader 2025	Endring i felles-kostnader
1	4	1 250 000	0	2 856	0	0	2 856	2 041	0	0	2 041	816
2	4	1 250 000	781 250	2 856	3 131	5 208	11 195	2 041	3 811	5 208	11 060	135
3	3	1 250 000	781 250	2 856	3 131	5 208	11 195	2 041	3 811	5 208	11 060	135
4	3	1 250 000	781 250	2 856	3 131	5 208	11 195	2 041	3 811	5 208	11 060	135
5	4	1 250 000	0	2 856	0	0	2 856	2 041	0	0	2 041	816
6	4	1 250 000	781 250	2 856	3 131	5 208	11 195	2 041	3 811	5 208	11 060	135
7	3	1 250 000	781 250	2 856	3 131	5 208	11 195	2 041	3 811	5 208	11 060	135
8	4	1 250 000	781 250	2 856	3 131	5 208	11 195	2 041	3 811	5 208	11 060	135
		10 000 000	**4 687 500**	**274 200**	**225 400**	**375 000**	**874 601**	**195 900**	**274 400**	**375 000**	**845 300**	29 300

Jamfør generalforsamlingsvedtak 17.04.2023 vedtok borettslaget å etablere ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).
Avtaler ble signert 29.05.2024 og lånet blir avregnet fra 01.07.2024.

BUDSJETT 2026 STORØREN BORETTSLAG

GENERALFORSAMLING

Stororen Borettslag

Torsdag 08.05.2025 kl 19:30

Sandal Elektro, Kyrkjevegen 181

Min side – hva ligger i Min side

Hvis du bor i et borettslag/sameie finner du:
Månedlige felleskostnader
Vedtekter og eventuelt husordensregler
Budsjett
Årsoppgave til skattemelding
Søknad om utleie
Informasjon fra styret og MOBO

Som medlem i Mobo har du følgende tilganger:
Medlemsnummer og ansiennitet
Medlemsfordelene
Overføre opptjent bonus til konto
Boliger på forkjøpsrett

Hvordan opprette Min side

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

www.mobo.no – Min side

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

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

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Stororen Borettslag

Tid: Torsdag 08.05.2025, kl 19:30

Sted: Sandal Elektro, Kyrkjevegen 181

SAKSLISTE

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.4 Valg av møtesekretær

1.5 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Innkomne saker

4.1 Ladepris Elbil

Charge365 har endret sine gebyr, Den tidligere prismodellen basert på 15 % av forbruk, erstattes med en fastpris på 89,- per ladepunkt som belastes borettslaget. Styret ønsker derfor å endre prisen pr. kWh.

Strømpris pr kWh i 2024 inkludert nettleige og gebyrer: 2,6kr/kWh

Nåværende pris pr. kWh ved bruk av el bil lader: 2kr kWh

Styret ønsker å øke kWh prisen på el bil lading fra 2kr til 3,10kr/kwh (Denne prisen er inkluder strøm,nettleige og gebyrer).

4.2 ZIP screen

Ønske om alle leilighetene skal oppgradere zip screen.

Styrets innstilling: Borettslaget har ikke økonomi til dette uten å øke felleskostnadene tilsvarende summen installasjonen koster. Hvis det er ønskelig at det skal være mulighet for at den enkelte andelseier bekoster og monterer screens selv så kan styret utrede saken og fremme forslag om løsning til neste generalforsamling.

5. Godtgjørelse til styret

Det foreslås følgende godtgjørelse for periode 29.04.2024-08.05.2025:

Styreleder: kr 6 500
Styremedlemmer: kr 3 500

Totalt honorar: kr 13 500.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

6.3 Valg av inntil 3 varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av 1 delegat med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025

Saksdokumenter følger vedlagt.

Stororen Borettslag

Årsmelding fra styret 2024

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:
Styreleder, Stian Hjelle Jarnes
Styremedlem, Geir Ove Sandal
Styremedlem, Ole Andre Hatløy Eikrem
Varamedlem, Per Kjetil Våtmyr

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BOLIGSELSKAPET

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

HMS
Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har boligselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

FORSIKRING
Boligselskapets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring.
Polise nr. SP0002798869.
Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den enkelte eier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes omgående til styreleder i boligselskapet.

EIENDOMMEN
Stororen Borettslag består av 8 boenheter og ligger i Sykkylven kommune
Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992001429.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt 3 styremøter, hvor 4 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende saker:
-Utfordringer med brøyting og plasser for å dumpe snøen, eneste plassen vi har til å dumpe snøen er mellom garasjene. kan se ut som eneste løsningen og bortkjøring av denne må vurderes om det blir for mye snø.

-Nye utelys er montert på garasjene.

-Åpning for Inviduell nedbetaling av fellesgjeld, mulighet for å innfri hele eller deler av gjelden. Ved ønske om dette så kan man ta kontakt med MOBO.

-Elbil laderene i garasjen: Strømpris uforandret, 2 kr kWh (inkludert nettleige og mva)

-Restavfall avtalen er redusert med 240L dunken, da vi ikke hadde behov for ekstra søppeldunk, sparer ca. 7000kr i året på dette.

4. ØKONOMI

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av boligselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024 Stororen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		905 220	952 896	1 021 700	845 300
Andre driftsinntekter		48 121	150	1 000	126 000
Sum inntekter		**953 340**	**953 046**	**1 022 700**	**971 300**
Kostnader					
Personalkostnader	2	1 904	1 904	2 000	2 000
Styrehonorar		13 500	13 500	14 000	14 000
Energi og strøm		5 814	6 003	10 000	10 000
Vedlikehold	3	14 302	1 109	25 000	25 000
Revisjonshonorar		6 968	6 323	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		47 590	39 617	47 700	49 700
Andre konsulenttjenester		18 750	0	5 000	5 000
Kontigent boligbyggelag		2 400	2 400	2 400	2 400
Forsikringer		27 793	23 813	27 800	30 400
Kommunale avgifter	4	96 771	98 257	107 300	108 800
Snøbrøyting		16 674	8 000	30 000	30 000
Andre driftskostnader	5	7 175	7 142	11 200	11 200
Sum kostnader		**259 641**	**208 067**	**288 400**	**295 500**
Driftsresultat		**693 700**	**744 978**	**734 300**	**675 800**
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		28 281	29 406	15 000	15 000
Rentekostnad	8	367 195	382 099	459 100	274 400
Resultat av finansinnt. og -kostnader		**-338 913**	**-352 693**	**-444 100**	**-259 400**
Årsresultat	**1**	**354 786**	**392 285**	**290 200**	**416 400**
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	7	354 786	392 285	290 200	416 400
Sum overføringer og disponeringer		**354 786**	**392 285**	**290 200**	**416 400**

Balanse pr. 31.12.24 Stororen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 8	14 120 192	14 120 192
Sum anleggsmidler		**14 120 192**	**14 120 192**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		637	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		508 272	634 928
Sum omløpsmidler		**508 908**	**634 928**
SUM EIENDELER		**14 629 100**	**14 755 120**

Balanse pr. 31.12.24 Stororen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		40 000	40 000
Opptjent egenkapital		3 890 873	3 536 087
Sum egenkapital	**7**	**3 930 873**	**3 576 087**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8, 9	5 062 500	7 250 000
Borettsinnskudd	10	3 920 000	3 920 000
Annen langsiktig gjeld	8, 9	1 687 500	0
Sum langsiktig gjeld		**10 670 000**	**11 170 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		26 503	0
Leverandørgjeld		1 725	9 034
Sum kortsiktig gjeld		**28 228**	**9 034**
Sum gjeld		**10 698 228**	**11 179 034**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**14 629 100**	**14 755 120**

Molde 31.12.24

Årsregnskap m/balanse og noter for 2024 er signert elektronisk.

Stian Hjelle Jarnes Styreleder	Ole Andre Hatløy Eikrem Styremedlem	Geir Ove Sandal Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01	**625 894**	**733 609**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	354 786	392 285
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	-2 187 500	-500 000
Endringer i andre langsiktige poster	1 687 500	0
B. Årets endring disponible midler	**-145 214**	**-107 715**
C. Disponible midler 31.12	**480 680**	**625 894**

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

Note 2 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	1 904	1 904
Sum	**1 904**	**1 904**

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
6603 Vedlikehold elektro	14 183	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	120	1 109
Sum	**14 302**	**1 109**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.
Det er ikke nødvendig med vedlikeholdsavsetning.

Note 4 - Kommunale avgifter

	2024	2023
7760 Kommunale avgifter	63 706	62 753
7761 Eiendomsskatt	33 065	35 504
Sum	**96 771**	**98 257**

Note 5 - Andre driftkostnader

	2024	2023
6550 Driftsmaterialer	0	160
6825 Kopiering	29	29
6940 Porto	472	400
7420 Gaver kunder, fradragsberettiget	710	0
7720 Generalforsamling	4 247	4 865
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	1 717	1 689
Sum	**7 175**	**7 142**

Note 6 - Bygninger

	Bygninger	Utvendig persienner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	14 120 192	91 408
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	14 120 192	91 408
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	91 408
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	14 120 192	0
Anskaffelsesår :	2008	2012
Antatt levetid i år :		10

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

Note 7 - Egenkapital

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

Spesifikasjon innskutt egenkapital			**2024**
	Antall	**Pr. andel**	**Sum**
Andeler i borettslaget	8	5000	40 000

Spesifikasjon opptjent egenkapital

Opptjent egenkapital pr. 01.01	**3 536 087**
+/- Årets resultat	354 786
Opptjent egenkapital pr. 31.12	**3 890 873**
Sum egenkapital pr. 31.12	**3 930 873**

Note 8 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Oppføring av boliger
Lånenummer:	**13165**
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2008
Rentesats:	5.45 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2038
Opprinnelig lånebeløp:	10 000 000
Lånesaldo 01.01:	7 250 000
Avdrag i perioden:	2 187 500
Lånesaldo 31.12:	**5 062 500**
Saldo 5 år frem i tid:	3 187 500
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	1 734 375
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	46 875
Andelssaldo 31.12:	**1 687 500**
Sum pantegjeld for lån:	**6 750 000**

Borettslaget vedtok på ordinær generalforsamling den 17.04.2023 å etablere ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).
Avtalen ble signert 29.05.2024 og lånet ble avregnet fra 01.07.2024. Av anleggets bokførte gjeld er kr 10 670 000 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 14 120 192.

Note 9 - Ulik prosentvis fordeling av fellesgjeld

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

Leilighetsgrupp	Type	Opprinnelig fellesgjeld	Boretts-innskudd	Total kostnad	Prosentvis gjeld	Prosentvis innskudd
1	3 roms	1 250 000	395 000	1 645 000	76	24
2	4 roms	1 250 000	585 000	1 835 000	68	32
Sum		**10 000 000**	**3 920 000**	**13 920 000**		

Note 10 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	3 920 000
Sum	**3 920 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for Stororen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Stororen Borettslag

Styreleder	Stian Hjelle Jarnes (sign.)	22.03.2025
Styremedlem	Ole Andre Hatløy Eikrem (sign.)	22.03.2025
Styremedlem	Geir Ove Sandal (sign.)	22.03.2025

KPMG AS
Grandfjæra 24C
N-6415 Molde

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Stororen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stororen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Molde, 22. mars 2025
KPMG AS

Else Berit Hamar

Else Berit Hamar
Statsautorisert revisor

Fullmektig

Lov om burettslag § 7-3
(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

Eierseksjonsloven§ 46
En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Det er ingen begrensning på antall fullmakter per seksjonseier.

Rådgiver

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

FULLMAKT

Navn: _____

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

_____

Dato: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Signatur: _____

Generalforsamlingen/årsmøtet kan velge å avvise fullmakter:
- som er skriftlig begrenset slik at fullmektigen pålegges å stemme på en bestemt måte.
- som er ufullstendig utfylt

Tryg bredbånd

og trygg surfing

Vi har inkludert sikkerhetsfilter i våre bredbåndsabonnement som gjør at du og ditt borettslag/sameie kan surfe litt tryggere. Les mer på telenor.no/sikkerhet

Til deg som bor i leilighet tilknyttet MOBO!

GARANTI

Skal du selge eller lurer du på hva leiligheten din er verdt?

Vi i GARANTI Eiendomsmegling er spesialister på MOBO leiligheter og kjenner ditt nabolag godt!

Vi har følgende tilbud til alle som bor i leilighet tilknyttet MOBO:

- E-takst kr 2 900,-. Denne kan blant annet brukes til refinansiering og lånesøknad i bank.
- Gratis muntlig verdivurdering om du bare vil vite hva boligen din er verdt.
- Fotopakke ved signering av salgsoppdrag innen 31. mai 2025

Med hilsen fra **Terese Nerland** **Grete Berland** **Christian Fredriksen**
GARANTI Eiendomsmegling **Tlf: 915 44 447** **Tlf: 975 04 641** **Tlf. 971 80 405**

Vi samarbeider med

Romsdalsbanken

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Stororen Borettslag torsdag 08.05.2025 kl. 19:30
Sandal Elektro, Kyrkjevegen 181.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble valgt: Merete Nerland Stavik.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
6 fremmøtte, 2 fullmakter hvorav 5 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:
Som møtesekretær ble valgt: Merete Nerland Stavik.

1.5 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Stian Hjelle Jarnes.

2. Styrets årsmelding

Vedtak:
Årsmelding fra styret for 2024 ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og revisors beretning

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent. Årets resultat føres mot annen egenkapital.

Revisors beretning ble referert.

4. Innkomne saker

4.1 Ladepris Elbil

Charge365 har endret sine gebyr, Den tidligere prismodellen basert på 15 % av forbruk, erstattes med en fastpris på 89,- per ladepunkt som belastes borettslaget. Styret ønsker derfor å endre prisen pr. kWh.

Strømpris pr kWh i 2024 inkludert nettleige og gebyrer: 2,6kr/kWh

Nåværende pris pr. kWh ved bruk av el bil lader: 2kr kWh

Styret ønsker å øke kWh prisen på el bil lading fra 2kr til 3,10kr/kwh. (Denne prisen er inkluder strøm, nettleige og gebyrer).

Styret orienterte om saken. Det er opp til styret å fastsette prisen, men de ønsker innspill fra andelseierne. Det var enighet om at styret fastsetter pris slik at de som lader dekker alle kostnader med ladingen. Styret beregner en gjennomsnittspris og denne endres etter behov.

Vedtak:

Pris for lading av elbil fastsettes slik at alle kostnader med ladingen inkluderes.

4.2 ZIP screen

Ønske om alle leilighetene skal oppgradere zip screen.

I dag har alle utvendige persienner som borettslaget har vedlikeholdsansvar for (anskaffet i 2012). Generalforsamlingen var enige om at det ikke er behov for å bytte ut de utvendige persienne med screens da det er en kostbar løsning. Styret kan utrede saken og se om man kan åpne opp for at den enkelte andelseier selv kan skaffe og bekoste dette. I tilfelle vil andelseiere som ønsker dette selv måtte dekke alle fremtidige kostnader med tiltaket som vedlikehold og de- og remontering. Det ble diskutert at styret må vurdere det estetiske med at noen eventuelt bytter ut persienner med screens og vurdere om dette er ønskelig.

Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Borettslaget har ikke økonomi til dette uten å øke felleskostnadene tilsvarende summen installasjonen koster.
Hvis det er ønskelig at det skal være mulighet for at den enkelte andelseier bekoster og monterer screens selv så kan styret utrede saken og fremme forslag om løsning til neste generalforsamling.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Foreslått godtgjørelse (uendret) for periode 29.04.2024-08.05.2025 ble enstemmig vedtatt:

Styreleder: kr 6 500
Styremedlemmer: kr 3 500

Totalt honorar: kr 13 500.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Som styreleder for 2 år ble enstemmig valgt: Stian Hjelle Jarnes.

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Som styremedlemmer for 2 år ble enstemmig valgt: Geir Ove Sandal.

6.3 Valg av inntil 3 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Som varamedlem for 1 år ble enstemmig valgt: Per Kjetil Våtmyr.

6.4 Valg av 1 delegat med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025

Vedtak:
Som utsending til MOBOs generalforsamling ble enstemmig valgt: styreleder.
Styret oppnevner eventuelt vara.

Møtet ble avsluttet kl 20.15.

Protokoll for Stororen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Merete Nerland Stavik (sign.)	09.05.2025
Sekretær	Merete Nerland Stavik (sign.)	09.05.2025
Protokollvitne	Stian Hjelle Jarnes (sign.)	09.05.2025

enova

Energiattest

Adresse **Fjordvegen 66, 6230 SYKKYLVEN**	
Dato for energimerking **25.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-250096**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **20548223**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **61**
Seksjonsnummer **—**	Brukseiningsnummer **H0101**

Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **89,0 m²**	Oppvarma bruksareal **89,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **174,48 kWh/m²**

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **165,85 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 761 kWh**

Fjordvegen 66, 6230 SYKKYLVEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Fjordvegen 66

Nabolaget Aursnes - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Aursnesvegen Linje 250, 255	2 min 0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 31 min

Skoler

Aure barneskule (1-7 kl.) 387 elever, 23 klasser	5 min 3 km
Sørestranda skule (1-7 kl.) 80 elever, 6 klasser	9 min 5.3 km
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.) 304 elever, 24 klasser	5 min 2.7 km
Sykkylven vidaregåande skule 250 elever, 17 klasser	5 min 3 km

«Åpent og trygt område med gode solforhold, kort vei til fjellet og offentlig kommunikasjon»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

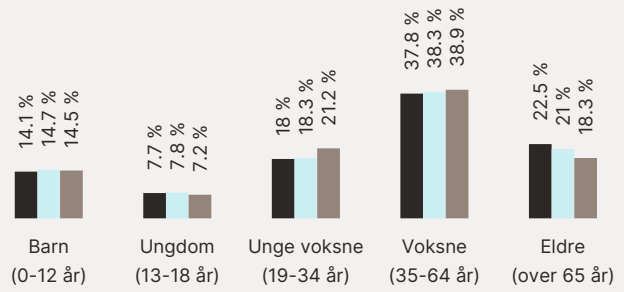
Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Aursnes	603	313
Sykkylven	4 429	2 190
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ullavik barnehage (1-5 år) 58 barn	18 min 1.6 km
Preg barnehager Sykkylven (1-5 år) 34 barn	6 min 3.2 km
Krikane barnehage (1-5 år) 61 barn	7 min 3.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Sykkylven	5 min
Eurospar Sykkylven PostNord	5 min 2.9 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

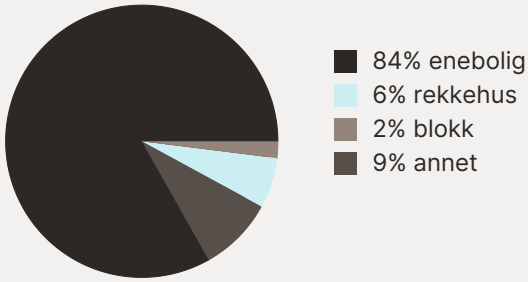
Gateparkering
Lett 85/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Sport

Ullavik skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	19 min 1.6 km
Aure skule Aktivitetshall	5 min 2.8 km
Family Sports Club Sykkylven	8 min
Aktiv Trening Flisnes	58 min

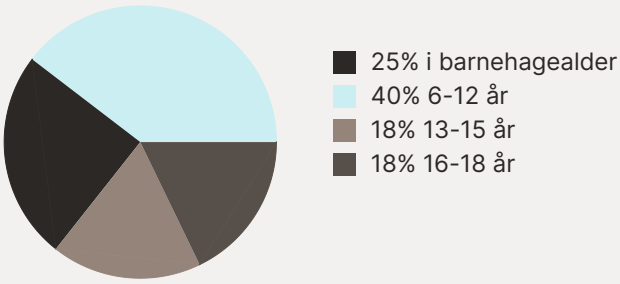
Boligmasse



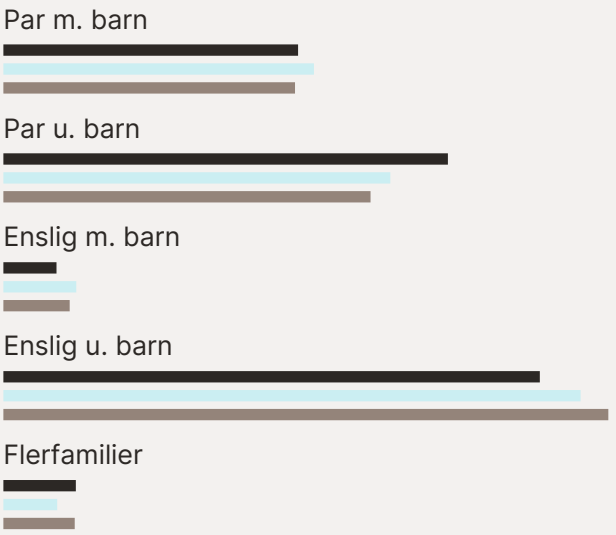
Varer/Tjenester

AMFI Moa	1 t 8 min
Apotek 1 Sykkylven	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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

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

Som kunde hos oss kan du låne vår skaphenger helt kostnadsfritt

– en tjeneste som gjør flytteprosessen din enklere.

&PARTNERS
Storfjord

Vi hjelper deg hele veien hjem.