

Sanden 14

TINGVOLL

notar



Prisantydning Kr 650 000,- Boligtype Andelsleilighet

BRA-i/BRA Total 78/85 kvm Megler Henrik Sjøasæther Kleivenes Tlf 471 68 182

NOTAR.NO

notar



Sanden 14

Sentral 3-roms på bakkeplan i sjøkanten. Gode solforhold og utsikt!

Adresse	Sanden 14 6630 TINGVOLL
Prisantydning	Kr 650 000,-
Fellesgjeld	Kr 729 993,-
Omkostninger	Kr 9 496,-
Totalpris	Kr 1 389 489,-
Fellesutgifter	Kr 9 507,-
BRA-i/BRA Total	78/85 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	2008
Soverom	2
Etasje	1

Din lokale eiendomsmegler Henrik Kleivenes har gleden av å presentere Sanden 14! Flott leilighet på bakkeplan med to soverom, bad, kjøkken og stue. Leiligheten har en flott beliggenhet med utsikt over fjorden. Fra stuen har man utgang til veranda. Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligfelt midt i Tingvollvågen. Her bor du med "tøffelavstand" til alt du trenger i hverdagen, samtidig som du har naturen og fjorden som nærmeste nabo.

Velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Henrik Sjøasæther Kleivenes

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
471 68 182 / hk@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	11
Nøkkelinformasjon	12
Vedlegg	20
Plantegning	21
Budgivning	101

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Stue



Stue



Soverom



Soverom



Soverom



Bad



Bad



Entre

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligfelt midt i Tingvollvågen. Her bor du med "tøffelavstand" til alt du trenger i hverdagen, samtidig som du har naturen og fjorden som nærmeste nabo

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Sanden 14, 6630 TINGVOLL

OPPDRAKSNUMMER

4-0007/26

SELGER

Kjell Thoralf Rustad
Tommy Steve Ormset Rustad
Bente Nordtug

MATRIKKEL

Gårdsnummer 81, bruksnummer 141, festenummer 2, , ideell andel 1/1.
, andelsnr. 9 i Sanden Borettslag med orgnr.: 991813004 i Tingvoll kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge lys grønn og bokstav C.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og

fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 2.597 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen er en del av et veldrevet borettslag med felles eiet tomt for andelseierne. Borettslaget er etablert på festet grunn, festeavgift er inkludert i felleskostnadene. Festekontrakt ligger vedlagt salgsoppgave.

TAKST

Tilstandsrapport datert 19.01.2026. utført av Sertifisert Takstingeniør Svenn Marius Skålvik.

BYGGEÅR

2008

BYGGEMÅTE

Taktekkingen er med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Doble vindskibord. Ukjent undertak Sorte aluminiums- og ståltakrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløpene er ført til terreng. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Loftkonstruksjon er en del av felles areal med tilgang fra leiligheten over. Takkonstruksjonen har synlig lufting via raftekasser i overgang tak/vegg utvendig. Takkonstruksjon er kun kontrollert fra bakkenivå grunnet manglede tilkomst til leiligheten over. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt dør til teknisk rom/bod Bygningen har malt terrassedør i tre med 3-lags glass fra 2025. Overbygd terrasse opplagret på steiner i front med terrassedekke. Rekkverk er med stående kledning og malt håndreke. Høyde rekkverk er målt til 90 cm.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi

oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/ fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig/forretning.

Iht. kommuneplanens arealdel så er eiendommen avsatt til sentrumsfromål.

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Tingvoll kommune.

OPPVARMING

Varmepumpe, vedfyring og elektrisk oppvarming.

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

PARKERINGSFORHOLD

Felles parkering på borettslagets tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL UTELEIE

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for Sanden 14, datert 07.04.2009.

RADONMÅLING

Borettslaget er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

INNHold

Leiligheten inneholder vindfang, gang/stue/kjøkken, bad/ vaskerom, bod 2 og 2 soverom. I tillegg følger det med bod.

STANDARD

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Gulv av betong på grunn. Boligen har elementpipe og peisovn på stue. Gulvet har parkett og har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontroll av innforet yttervegg på soverom mot øvre hjørne. Ingen fuktavvik er målt. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Belegg på gulv med sluk. Malte plater og malt pusser mur på vegg. Hvite himlingsplater. Egen inngang. Rommet har naturlig ventilering i dør. Hovedstoppekrane og varmtvannsbereder.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

Utvendig > Takteking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Innvendige dører
Innvendig > Bod/teknisk rom

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Varmesentral
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Tomteforhold > Terrengforhold

Kjøkken > 1. Etasje > Gang/stue/kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > 1. Etasje > Gang/stue/kjøkken > Avtrekk

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:

Innvendig > Overflater
Innvendig > Pipe og ildsted

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Følgende har ikke blitt undersøkt av takstmann:
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven.
Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud

eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 78 m²
BRA - e: 7 m²
BRA totalt: 85 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 78 m² Vindfang, gang/stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod 2 og 2 soverom.
BRA-e: 7 m² Bod.

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 650 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 9 507,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Revisjonshonorar, honorar til styret, forretningsførerhonorar arbg.avg, sos kost, vedlikehold, forsikring, kommunale avgifter, feste avgifter, energi og strøm, kontorrekvisita og trykksaker, internett, telefon og porto, andre driftskostnader.

Herav:

Felleskostnader: Kapitalkostnader 3 182,-

Fellesutgifter 4 364,-
Kapitalkostnader 1 641,-
Renovasjon 320,-

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 466 790,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 867 159,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 650 000,- (Prisantydning)
kr. 729 993,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 1 379 993,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)
kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 9 496,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 389 489,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

21.01.2026

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige

POLISENUMMER

89219170

OM BORETTSLAGET

Borettslagets tomt er festet grunn.

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 729 993,- pr. 18.12.2025

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Lånenummer: 40357307777, Eika BoligKreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 18.12.2025: 5.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 251

Saldo per 18.12.2025: 7 238 659

Andel av saldo: 729 994

Første termin/første avdrag: 31.08.2022 (siste termin 31.10.2046)

ANDEL FORMUE

Kr. 52 129,- pr. 31.12.2024

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

SIKRINGSFOND

Det er i dette borettslaget tegnet forsikring i Borettslagenes sikringsfond. Det sikrer deg mot å bli ansvarlig for naboens andel av fellesgjelden. Du vil ikke

måtte dekke eventuelle kostnader som følge av manglende innbetalinger av felleskostnader. Borettslagenes Sikringsfond fra Norske Boligbyggelag dekker manglende innbetalinger av felleskostnader i borettslaget.

FORRETNINGSFØRER

Sanden Borettslag

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget/ boligbyggelaget.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

STYREGODKJENNELSE

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring

- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

22.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Nordmøre Eiendomsmegling AS

Knut Siems gate 7, 6509 KRISTIANSUND N. TLF. 71 30 47 50

MEGLER

Henrik Sjøasæther Kleivenes, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Epost: hk@notar.no

ANSVARLIG MEGLER

Stig Flemmen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF

Epost: stig@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 3.00% av kjøpesum		(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr. 14 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 000,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 15 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtagelse (pr. stk.)	kr. 2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 500,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel

noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må

legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



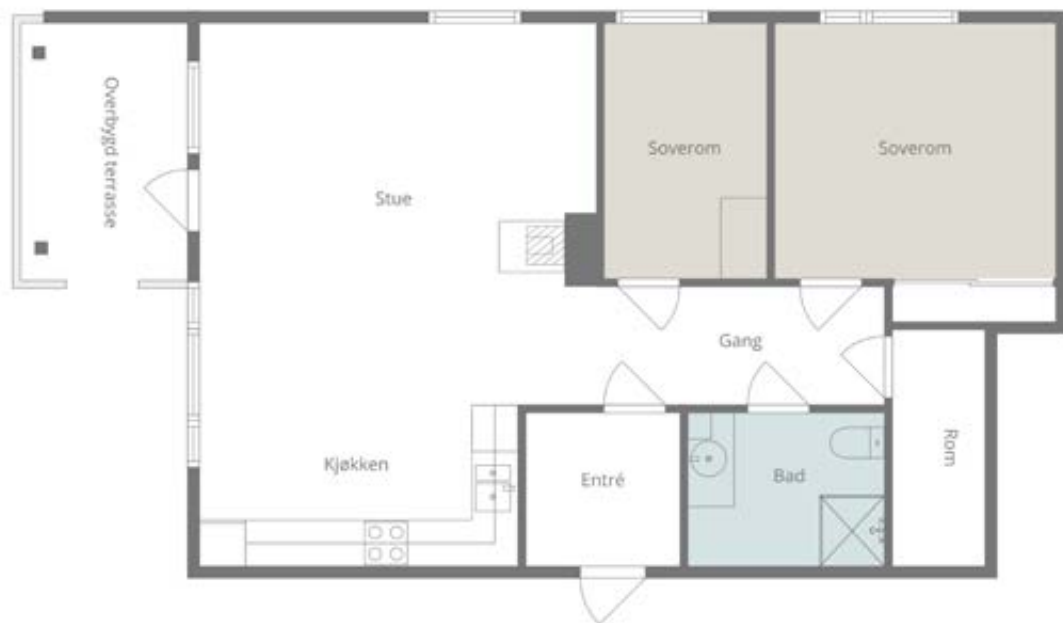
Vedlegg

SANDEN 14

Plantegning
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Ferdigattest
Vedtekter
Husordensregler
Resultatregnskap 2025
Festekontrakt
Planstatus
Energiattest

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målest illustrasjon og avvik kan forekomme.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0007/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tommy Steve Ormset Rustad	Bente Nordtug
Gateadresse	
Sanden 14	
Poststed	Postnr
TINGVOLL	6630
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Kjell Thoralf Rustad	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 4-0007/26

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tommy Rustad	5196c414862070831838d 4c4d896742ce1cd767f	21.01.2026 20:26:08 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bente Nordtug	677eb6d7358d54a8d3bc 5f348f0854f1e089ee0e	21.01.2026 20:29:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4-0007/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

MIDT NORSK
TAKST AS

 Tomannsbolig

 Sanden 14, 6630 TINGVOLL

 TINGVOLL kommune

gnr. 81, bnr. 141, fnr. 2

Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 16.12.2025

Rapportdato: 19.01.2026

Oppdragsnr.: 20704-1659

Referansenummer: ZZ3912

Foretak: Midt Norsk Takst AS

Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik

Vår ref: Svenn Marius
Skålvik



MIDT NORSK
TAKST AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

MIDT NORSK TAKST AS

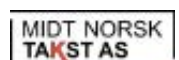
Midt Norsk Takst har kontorer på Oppdal, Halså, Tynset og Trondheim. Firmaet har 5 takstingeniører totalt med bred erfaring fra tilstandsrapporter, skadetaksering, landbruk og næringseiendommer.



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

Svenn Marius Skålvik
Uavhengig Takstingeniør
sms@mntakst.no
915 36 411



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.

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Halvpart i vertikaldelt tomannsbolig. Leiligheten ligger i underetasjen.

Støpt plate med ringmur, isolert grunnmur, bindingsverk i vegg med liggende kledning. 2-lags vinduer. Saltak med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Doble vindskibord.. Takrenner med avløp ført til terreng.

Terrasse med utgang fra stue.

Tomannsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Doble vindskibord. Ukjent undertak

Sorte aluminiums- og ståltakrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløpene er ført til terreng.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Loftkonstruksjon er en del av felles areal med tilgang fra leiligheten over.

Takkonstruksjonen har synlig lufting via raftekasser i overgang tak/vegg utvendig. Takkonstruksjon er kun kontrollert fra bakkenivå grunnet manglede tilkomst til leiligheten over.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt dør til teknisk rom/bod

Bygningen har malt terrassedør i tre med 3-lags glass fra 2025.

Overbygd terrasse opplagret på steiner i front med terrassedekke.

Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 90 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Gulv av betong på grunn.

Boligen har elementpipe og peisovn på stue.

Gulvet har parkett og har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontroll av innforet yttervegg på soverom mot øvre hjørne. Ingen fuktavvik er målt.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Belegg på gulv med sluk. Malte plater og malt pusser mur på vegg.

Hvite himlingsplater. Egen inngang. Rommet har naturlig ventilering i dør.

Hovedstoppekrane og varmtvannsbereder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og hvite himlingsplater.

Mekanisk avtrekk i himling.

120 cm servant som kan heves/senkes, 2 overskap, lyslist med spotter og stikkontakt over speil. Gulvtstående toalett, opplegg for vaskemaskin og innsvingbare dusjvegger. Fastmontert håndtak i dusj på vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Parkett på gulv, malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater.

Utgang til terrasse fra stue. Varmepumpe og vedovn på stue.

Malt slett innredning fra Norema, laminert benkeplate med nedfelt platetopp og 1 1/2 vask med avrenningsbeslag. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på vegg i innvendig bod.

Hovedstoppekraner i fordelingsskap og ute i bod/teknisk rom ved varmtvannsbereder.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og på vegg.

Det er installert varmpumpe.

Plassering: Stue

Leverandør: Toshiba

Elektrisk tilkobling: Fast med sikkerhetsbryter utvendig

Produksjonsår: Ukjent

Service utført: Ukjent

Altech varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 2008

Plassering: Teknisk rom/bod

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

Sikringsskap er plassert i vindfang med automatsikringer og AMS

Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP. Skjult anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

Dreneringen er fra 2008.

Grunnmur med isolerte elementer og plate på mark. Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen.

Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer som er pusset og på betongplate i front er det fibersementplater.

Forstøtningsmur i isolerte pussede elementer. Det er montert liggende rekkverk med håndløper.

Boligen ligger i skrående tomt som er beplantet med plen og busker. Asfaltert i innkjørsel og parkering på felles område. Etablert rullestolrampe inn mot hovedinngang og terrasse i strekkmetall.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2008. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Brann: Det er montert brannmeldere i leiligheten og brannslukker i vindfang.

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

Øvrige punkt: se gjeldende punkt i rapporten

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

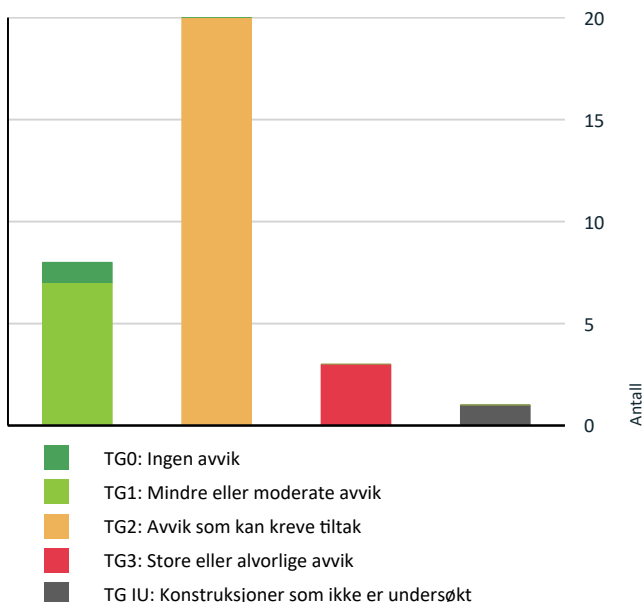
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 21.12.2006. Tilsendt av megler. Prosjektet er tegnet av Byggmann for Tradbo AS.

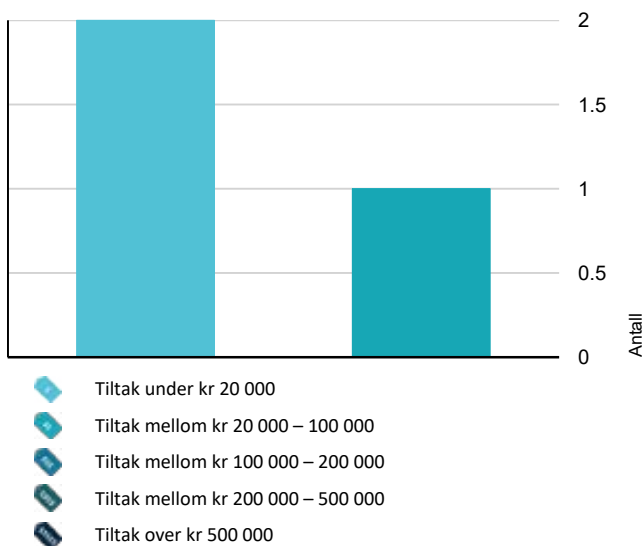
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Bod/teknisk rom [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrenghold [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Gang/stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Gang/stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
-  Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

2008

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.
Ferdigattest er gitt 07.04.2009

Standard

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

Vedlikehold

Det er noe etterslep av vedlikehold og oppgraderinger på enkelte bygningsdeler. Bygningen har behov for oppgradering innvendig. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Doble vindskibord. Ukjent undertak
Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone

- Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via biler fra drone, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er observert en del mose på taket, noe som kan medføre økt fuktbelastning og redusert levetid på taktekingen dersom det ikke fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å vaske taket og montere mosebeslag på mønet av sink eller kobber for å hindre videre mosevekst på taktekingen. Dersom tiltak ikke utføres, kan mosen føre til fuktansamling og redusert levetid på taktekingen.



Oversikt



Tak over dør. Ukjent alder



Oversikt



Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Sorte aluminiums- og ståltakrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløpene er ført til terreng.

- Regelmessig vedlikehold og rengjøring av takrenner, nedløp og beslag er viktig for å forhindre fremtidige skader. Kontroll er anbefalt 1-2 ganger pr. år

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktbelastning og risiko for fuktskader i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.



Takvann er ført til terreng ved inngang



Luftehatt



Pipehatt og fastmontert takstige

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

- Vegger er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon. Det forutsettes at veggen er bygget iht. preakseptert løsning

- Regelmessig vedlikehold av vegger er viktig for å forhindre fremtidige skader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler tilstrekkelig med musebånd/sikring på hjørner

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør monteres musebånd eller annen egnet sikring på hjørnene for å hindre at skadedyr får tilgang bak ytterkledningen og inn i konstruksjonen. Manglende sikring kan føre til lukt, utettheter og redusert isolasjonsevne.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Ikke tilstrekkelig med musebånd på ytterhjørner av kledningen

TG II Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Loftkonstruksjon er en del av felles areal med tilgang fra leiligheten over.

Takkonstruksjonen har synlig lufting via raftekasser i overgang tak/vegg utvendig. Takkonstruksjon er kun kontrollert fra bakkenivå grunnet manglede tilkomst til leiligheten over.

Tips ved kontroll: Loftets sjekkliste

- Sjekk loftet ditt jevnlig.
- Sjekk at tak og loftsluker er tette.
- Sjekk at rør og kanaler fra innvendige rom er ført over tak.
- Har du pipe bør du sjekke rundt den også.
- Sørg for god fukttransport ut med avtrekk og ventiler.



Synlige luftespalter i raftekasse ved overgang tak/vegg



Synlige luftespalter i raftekasse ved overgang tak/vegg

TG I Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

- Regelmessig vedlikehold av vinduer er viktig for å forhindre fremtidige skader.

Tilstandsrapport



Oversikt vinduer på stue



Anbefaler å smøre låser/låsesystem på åpningsvinduer for å sikre lettere åpning

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt terrassedør i tre med 3-lags glass fra 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt dør til teknisk rom/bod
- Regelmessig vedlikehold av dører og karmen er viktig for å forhindre fremtidige skader.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Synlig svelleskade på hoveddør i nedre del og slitasje rundt vindu

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør utføres overflatebehandling og lokal utbedring av skader på dørkarmen og hoveddør for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for råteskader og redusert levetid.

Tilstandsrapport



Synlig svelleskade på hoveddør



Dør til bod/teknisk rom med ventil

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd terrasse opplagret på steiner i front med terrassedekke.

Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 90 cm.

- Regelmessig vedlikehold av veranda/terrasse/balkong er viktig for å forhindre fremtidige skader på dekke, tettesjikt og rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

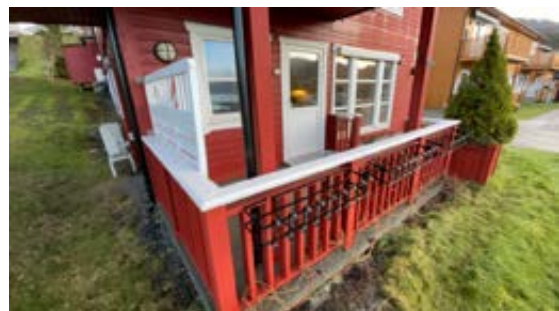
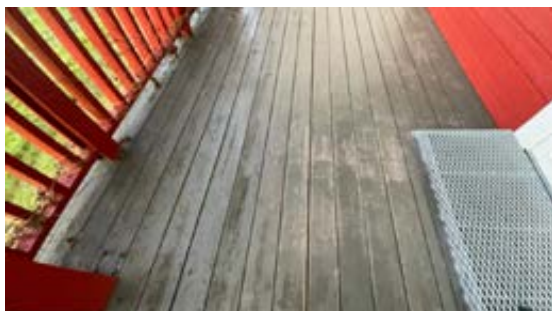
- Overflatebehandling av treverk bør utføres for å utbedre værslitt og oppsprukket trevirke, samt for å forlenge levetiden på terrasse og rekkverk. Regelmessig vedlikehold og kontroll av overflater anbefales for å redusere risikoen for ytterligere forringelse og skader på konstruksjonen.



Oversikt



Oversikt



Oversikt

INNENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

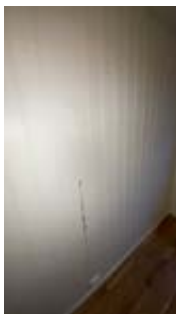
Tilstandsrapport

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Leiligheten er misfarget grunnet tobakksrøyk
- Det er mye skruehull i veggplater og lister i gang
- Merker og skader på soverom
- Slitasje og hakk på parkettgulv i leiligheten
- Det er mye skruehull i veggplater og lister på stue med overflateskader
- Skade på vegg og brennmerker på gulv i bod
- Lister ved overgang mellom gulv og vegg på teknisk rom er løse

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Overflater bør rengjøres grundig for å fjerne misfarging etter tobakksrøyk.
- I tiltakskostanden er det hensyntatt å utbedre skader på vegger, lister og gulv bør utbedres ved sparkling, sliping, lakkering og maling for å gjenopprette overflatenes funksjon og estetikk.
- Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse av overflatene, redusert levetid og lavere bokomfort.
- Valg av løsning vil påvirke totalkostnaden

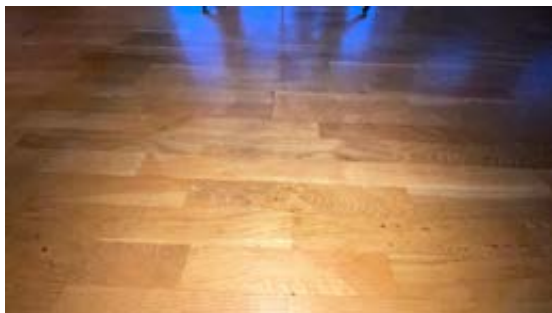
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er mye skruehull i veggplater og lister i gang



Skade på vegg og brennmerker på gulv i bod



Det er mye skruehull i veggplater og lister på stue med overflateskader



Slitasje og hakk på parkettgulv i leiligheten

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv av betong på grunn.

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i 1. etasje Øvrige rom er ikke kontrollert. Det er ikke flyttet på tunge møbler/gjenstander.

Tilstandsrapport



1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av soverom. Det er målt 6 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av stue/kjøkken. Det er målt 17 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peisovn på stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
 - Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mangler nøkkel til sotluke i leiligheten.
- TG 3 er gitt pga sotluke er plassert for nærme brennbart materiale uten tilstrekkelig sikring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det bør monteres sotlukestein fra produsenten som er tilpasset, samt ildfast plate på gulv under sotluke/feieluke, for å oppfylle krav til brannavstand og redusere risikoen for brannspredning til nærliggende brennbart materiale.
- Manglende nøkkel til sotluke bør erstattes for å sikre tilgang ved feiing og tilsyn, slik at brannsikkerheten ivaretas.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Peisovn



Mangler sotlukestein for å sikre avstand mot brennbart materiale ved sotluke



Mangler plate på gulv under sotluke

Tilstandsrapport

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett og har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontroll av innforet yttervegg på soverom mot øvre hjørne. Ingen fuktavvik er målt.

- Se pkt. overflater for info om overflater i leiligheten.



Kontroll av bunnsvill i innforet yttervegg på soverom mot øvre hjørne.
Ingen fuktavvik er målt

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Skader på karmen og enkelte dørblad

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører, eventuelt bytte av dører der skader er omfattende.

- Dører som tar i karm eller terskel må justeres for å sikre god funksjon.

Konsekvensen av manglende utbedring er at dørene kan bli vanskeligere å åpne og lukke, noe som over tid kan føre til økt slitasje på hengsler, dørblad og karm.

Tilstandsrapport



Dør til soverom, bod, bad/vaskerom og vindfang sett fra gang. Dør til ett soverom tar i bunnterskel.



Skader på dørkarm og dørblad bad



Skade på karm og dørblad mot vindfang.



Skade på karm ved boddør

Bod/teknisk rom

Belegg på gulv med sluk. Malte plater og malt pusser mur på vegg. Hvite himlingsplater. Egen inngang. Rommet har naturlig ventilering i dør. Hovedstoppekrane og varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er løsnet kantlist mellom gulvbelegg og mur mot øvre hjørne.
 - Rommet har får dårlig ventilering
 - Synlig misfarging på belegg som følge av drypplekasjer på varmtvannstank
 - Rommet har ikke tilstrekkelig vannsikkerhet grunnet gulv med sluk og at varmtvannsbereder er plassert her uten tilstrekkelig sikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Kantlisten mellom gulvbelegg og mur bør festes på nytt for å hindre fuktskader og videre forringelse av materialene.
 - Ventilasjonen i rommet bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftutsiftning og redusere risiko for fuktskader og dårlig innelima.
 - Årsaken til misfarging på gulvbelegget bør utbedres, og eventuelle lekkasjer fra varmtvannsberederen må tettes for å unngå ytterligere vannskader.
 - Det bør etableres tilstrekkelig vann- og lekkasjesikring rundt varmtvannsberederen, da manglende sikring øker risikoen for vannskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Synlig misfarging på belegg som følge av drypplekkasjer på varmtvannstank



Det er løsnet kantlist mellom gulvbelegg og mur mot øvre hjørne.



Sluk bør rengjøres og kontrolleres jevnlig

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk i himling.

120 cm servant som kan heves/senkes, 2 overskap, lyslist med spotter og stikkontakt over speil. Gulvtstående toalett, opplegg for vaskemaskin og innsvingbare dusjvegger. Fastmontert håndtak i dusj på vegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

- Sprekker er observert i flisene der det er montert håndtak i dusjen, samt der det tidligere har vært håndtak utenfor dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Sprekkene i fliser og riss i fuger bør utbedres for å hindre vanninntrenging bak flisene, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen. Konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere eventuell utvikling av skader.

Tilstandsrapport



Riss/sprekk i flis ved håndtak i dusj



Sprekk i flis ved håndtak i dusj



Oversikt



Eldre skruehull er forseglet med mykfuge. Er noe riss/sprekk i flis på en side.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 20 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Slitt fugemasse er observert rundt slukristen.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det bør fjernes slitt fugemasse rundt slukristen og påføres ny mykfuge for å sikre god overflateavrenning til sluk.
- Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå lekkasjer eller fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Ved kontroll av sluk var det ikke mulig å påvise bruk av slukmansjett grunnet utførelse. Med tanke på badets etableringsår forventes det bruk av underliggende membraner.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:
- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av den skjulte membranen. Dette medfører usikkerhet om løsningens oppbygning og utførelse, noe som kan innebære økt risiko for feil eller skader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det bør innhentes dokumentasjon på arbeid med skjult membran dersom dette er mulig, for å redusere usikkerhet rundt løsningens oppbygning og utførelse.

Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for feil eller skader over tid, da det ikke kan bekreftes at arbeidet er utført fagmessig.



Membran er ikke mulig å kontrollere i sluk, forseglet med fugemasse mellom klemring og slukrist.



Membran er ikke mulig å kontrollere i sluk, forseglet med fugemasse mellom klemring og slukrist.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

120 cm servant som kan heves/senkes, 2 overskap, lyslist med spotter og stikkontakt over speil. Gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og innsvingbare dusjvegger. Fastmontert håndtak i dusj på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.
- Svelleskader på overskap
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige sanitær installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring bør utføres for å hindre videre utvikling av svelleskader på overskapene, da dette kan føre til redusert funksjonalitet og økt risiko for ytterligere skader.
- Selv om sanitærinstallasjonene fungerer i dag, bør det påregnes at skader kan oppstå plutselig grunnet alder, noe som kan medføre behov for utskiftning eller reparasjon på kort varsel.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Svelleskader på overskap

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte som er styrt via bryter. Tilluft via spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Over halvparten av forventet funksjonstid for avtrekksviften er passert. Dette medfører økt behov for vedlikehold eller utskifting i tiden fremover.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men på grunn av avtrekksviftens alder bør vedlikehold og eventuelt utskifting vurderes for å unngå funksjonssvikt og redusert ventilasjonseffekt.



Mekanisk avtrekk i himling



Tilluftsspalte under dør. Synlig skade på dør og karm

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt ikke foretatt. Kontroll av bunnsvill via luke til stakepunkt for avløp fra gang. Ingen fuktavvik er målt. I tillegg er det utført fuktsøk på vegg og gulv uten forhøyde fuktavvik.

Tilstandsrapport



Kontroll av bunnsvill via luke til stakepunkt for avløp fra gang. Ingen forhøyde fuktavvik er målt.



Fuktsøk er utført på vegg i dusj. Ingen forhøyde fuktavvik er målt



Fuktsøk er utført på gulv i dusj. Ingen forhøyde fuktavvik er målt



Fuktsøk er utført på vegg like utenfor dusjen. Ingen forhøyde fuktavvik er målt

KJØKKEN

1. ETASJE > GANG/STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Parkett på gulv, malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater. Utgang til terrasse fra stue. Varmepumpe og vedovn på stue. Malt slett innredning fra Norema, laminert benkeplate med nedfelt platetopp og 1 1/2 vask med avrenningsbeslag. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Flere overflateskader på fronter av innredningen og svelleskade på dør under vask
- Noe kantslitasje/hakk på benkeplate
- Noe mindre sår og hakk i bunnplate på skap under vask
- Det er skader på veggplate på vegg ved benkeplate
- Innredningen er misfarget som følge av tobakksrøyk.
- Bulk i front på oppvaskmaskin
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på hvitevarer

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Skader i skap, benkeplate og på fronter bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og forringelse av innredningen. Det kan ikke utelukkes at innredningen må males eller lakeres i sin helhet på grunn av misfarging.
- På vegg over benkeplate bør det monteres vannsikker plate for å redusere risikoen for fuktskader.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak på hvitevarer nå, men på grunn av alder må det påregnes at skader eller funksjonssvikt kan oppstå plutselig.

Tilstandsrapport



Det er skader på veggplate på vegg ved benkeplate



Skader på kjøkkenfronter



Noe kantslitasje/hakk på benkeplate



Oversikt

1. ETASJE > GANG/STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Over halvparten av forventet funksjonstid for ventilator/avtrekksvifte er passert. Dette medfører økt behov for vedlikehold eller utskifting i tiden fremover.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å følge opp med jevnlig vedlikehold og vurdere utskifting av ventilator/avtrekksvifte ved behov, da over halvparten av forventet funksjonstid er passert.
- Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for funksjonssvikt og redusert effekt på avtrekket.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap som er plassert på vegg i innvendig bod. Hovedstoppekraner i fordelingsskap og ute i bod/teknisk rom ved varmtvannsbereder.

Tilstandsrapport

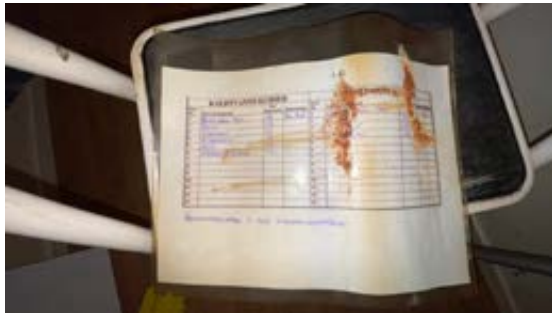
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
 - Det drypper fra rørskjøter.
 - Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.
- Det er registrert drypplekkasje på fordelingskolben for varmtvann. Dette medfører økt risiko for vannskader og bør utbedres snarest.

Konsekvens/tiltak

- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.
 - Det må lages avløp fra rørskapet til rom med sluk, eller andre kompenserende tiltak.
- Avrenning fra vannfordelingsskap/fordelerkolbe må ledes til sluk eller avløp, eller det må monteres automatisk vannstoppeventil for å ivareta vannsikkerheten.
- Drypplekkasje på fordelingskolben for varmtvann må utbedres snarest for å redusere risikoen for vannskader på bygningskonstruksjonen.
- Tiltakskostnaden inkluderer montering av vannstopppventil og utbedring av lekkende kobling.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kursfortegnelse bør rengjøres



Luke/deksel over vannfordelingsskap



Vannfordelingsskap. Drypplekkasje fra fordelingskolbe varmtvann. Skapen mangler avrenning/lekkasjesikring

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport



Luke til stakeluke avløp er tilgjengelig i vindfang

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Er ikke tilstrekkelig ventilering på teknisk rom/bod med utvendig tilgang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i teknisk rom/bod med utvendig tilgang for å sikre god luftkvalitet og hindre opphopning av fukt, noe som kan føre til skader på bygningsdeler og redusert innneklima.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Plassering: Stue

Leverandør: Toshiba

Elektrisk tilkobling: Fast med sikkerhetsbryter utvendig

Produksjonsår: Ukjent

Service utført: Ukjent

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- For å sikre optimal drift og forlenge levetiden til varmepumpen, bør det gjennomføres regelmessig service og vedlikehold i henhold til leverandørens anbefalinger. Minimum hvert 2. eller hvert 3. år.

Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for driftsstans eller kostbare reparasjoner.



Innerdel



Ytterdel

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

Altech varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 2008
Plassering: Teknisk rom/bod
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Mangler rør til sluk når tanken er plassert i ikke vannsikkert rom.
- Synlige bulker/skader i overflate på tank
- Synlig drypplekkasje fra sikkerhetsventil

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

- Avrenning fra varmtvannstank bør ledes til sluk eller avløp, eller det bør installeres automatisk vannstoppeventil for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.
- Synlige bulker eller skader på overflaten vurderes som et estetisk problem, og det er ikke behov for ytterligere tiltak så lenge det ikke er tegn til lekkasje eller funksjonssvikt.
- Drypplekkasje fra sikkerhetsventil bør undersøkes av rørlegger, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å unngå vannskader og sikre korrekt funksjon.



Varmtvannsbereder



Ekstra uttak på stikkontakt bør fjernes.

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

Sikringsskap er plassert i vindfang med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP. Skjult anlegg.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017 Montert AMS Strømmåler av Bratseth AS 19.06.2017, samsvarserklæring på målermontering i dør sikringsskap. Ikke kjent om det er utført tiltak senere.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Tingvoll Elektro AS har utført installasjon ved bygging. Ukjent om det er utført tiltak etter dette.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- Dokumentasjon på utførelse med samsvarserklæring og sluttkontroll ligger i sikringsskapet.

- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:

Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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, jampfør 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 - Grunnet tobakksrøyk og misfarging bør elektriske installasjoner kontrolleres av fagkyndig personale.

- Ut fra alder anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.



Sikringsskap har synlig misfarging som følge av tobakksrøyk



Kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2008.

Grunnmur med isolerte elementer og plate på mark. Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer som er pusset og på betongplate i front er det fibersementplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Misfarging/fuktopptrekk på vegg under takoverbygg ved teknisk rom/bod

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør utføres tiltak som hindrer fukt fra terreng i å trekke opp i puss og grunnmur, for å unngå videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.



Oversikt



Oversikt



Saltutslag/fuktopptrekk på baksiden ved inngang til bod/teknisk rom

TG 2 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Forstøtningsmur i isolerte pussede elementer. Det er montert liggende rekkverk med håndløper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- På oversiden er det synlig isolasjon/styropor
- Synlig saltutslag ved bod og like ved inngang til leiligheten.
- Åpninger i rekkverk er ca. 50 mm, ikke tilfredsstillende med tanke på personsikkerheten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende tildekking av synlig isolasjon/styropor for å hindre fuktopptak og forringelse av materialet.
- Saltutslag bør undersøkes nærmere og årsak utbedres for å unngå videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.
- Åpningene i rekkverket må reduseres til forskriftsmessig bredde for å ivareta personsikkerheten og forhindre fallulykker.



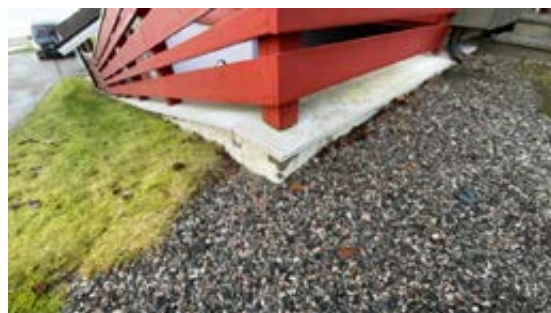
Støttemur sett ved inngang til teknisk rom/bod



Rekkverk på støttemur



Oversikt



Synlig isolasjon på støttemur

Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende tomt som er beplantet med plen og busker. Asfaltert i innkjørsel og parkering på felles område. Etablert rullestolrampe inn mot hovedinngang og terrasse i strekkmetall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er forsenkning i terreng rundt overvannskum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør utbedres rundt overvannskum for å sikre at overflatevann ledes til kummen. Dersom dette ikke utbedres, vil forsenkningen kunne forverres, noe som kan medføre behov for større tiltak og økt risiko for vannansamling rundt bygningen.

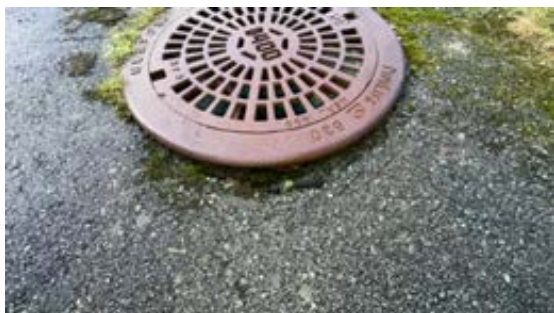
Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Det er forsenkning i terreng rundt overvannskum.



Oversikt

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2008. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Brann: Det er montert brannmeldere i leiligheten og brannslukker i vindfang.

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

Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

Kvikkleire/Skred: Det er utført undersøkelser som viser at boligen ligger i fareklasse 1 (lav) med tanke på kvikkleire og fare for skred, iht. informasjon innhentet fra selger.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggeteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

- Ikke behov for tiltak vedrørende kvikkleire ut fra gitte info. Ta kontakt med kommunen for ytterlige informasjon.

- Slukkeapparat er eldre en 10 år. Service eller nytt apparat bør etableres.

- Informasjon:

Eieren skal sørge for at boliger/boenheter og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

A) Formast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett

B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)

C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking)

D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking)

E) Annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet

Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

- Informasjon:

Oppfyll kravene til brannvarsling

Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

- Info radon:

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

- Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

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



Brannslukker fra 2012



Kartet viser fareområde for skrei iht. NVE sine kart

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

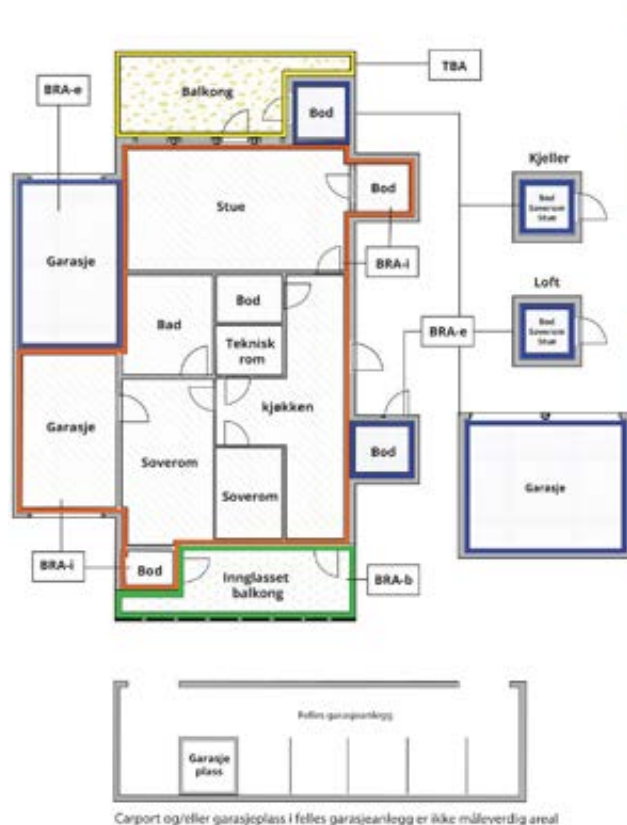
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	78	7		85	7
SUM	78	7			7
SUM BRA	85				

Romfordeling

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

Kommentar

- Åpent areal (TBA):
1. etasje: Terrasse

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 21.12.2006. Tilsendt av megler. Prosjektet er tegnet av Byggmann for Tradbo AS.

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)
Tomannsbolig	73	12

Kommentar

Tomannsbolig

- Kontroll med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- P-rom
- 1. etasje: Vindfang, Gang/stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2
- S-rom
- 1. etasje: Bod, Bod 2,

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2025	Svenn Marius Skålvik. Nøkkelbefaring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold		
1560 TINGVOLL	81	141	2	0	2597.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet		
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato		
Sanden 14									
Hjemmelshaver									
Sanden Borettslag									

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/SANDEN BORETTSLAG	991813004	H0101		Rustad Greta Mary Ormset, Rustad Kjell Thoralf

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
9

Kommentar
Ikke fremlagt informasjon fra forretningsfører og punktet er ikke videre vurdert.

Årsregnskap

Regnskapsår	0	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	0	Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+
Disponible midler:	0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

Kommentar
Ikke fremlagt informasjon fra forretningsfører og punktet er ikke videre vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.01.2026	Tilsendt av kontaktperson Tommy Rustad. Boligen/leiligheten selges med fullmakt, det er begrenset med opplysninger og informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	10	Nei
Forenklet energiattest	19.01.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	4	Ja
Utskrift av matrikkel fra Norges Eiendommer	15.12.2025	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått	5	Nei
Byggetegninger	21.12.2006	Tilsendt av megler	Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest	07.04.2009	Tilsendt av megler	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	Bekreftet av kontaktperson pr. epost 19.01.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

• **Fuktmåling:** måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• **Hulltaking:** boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

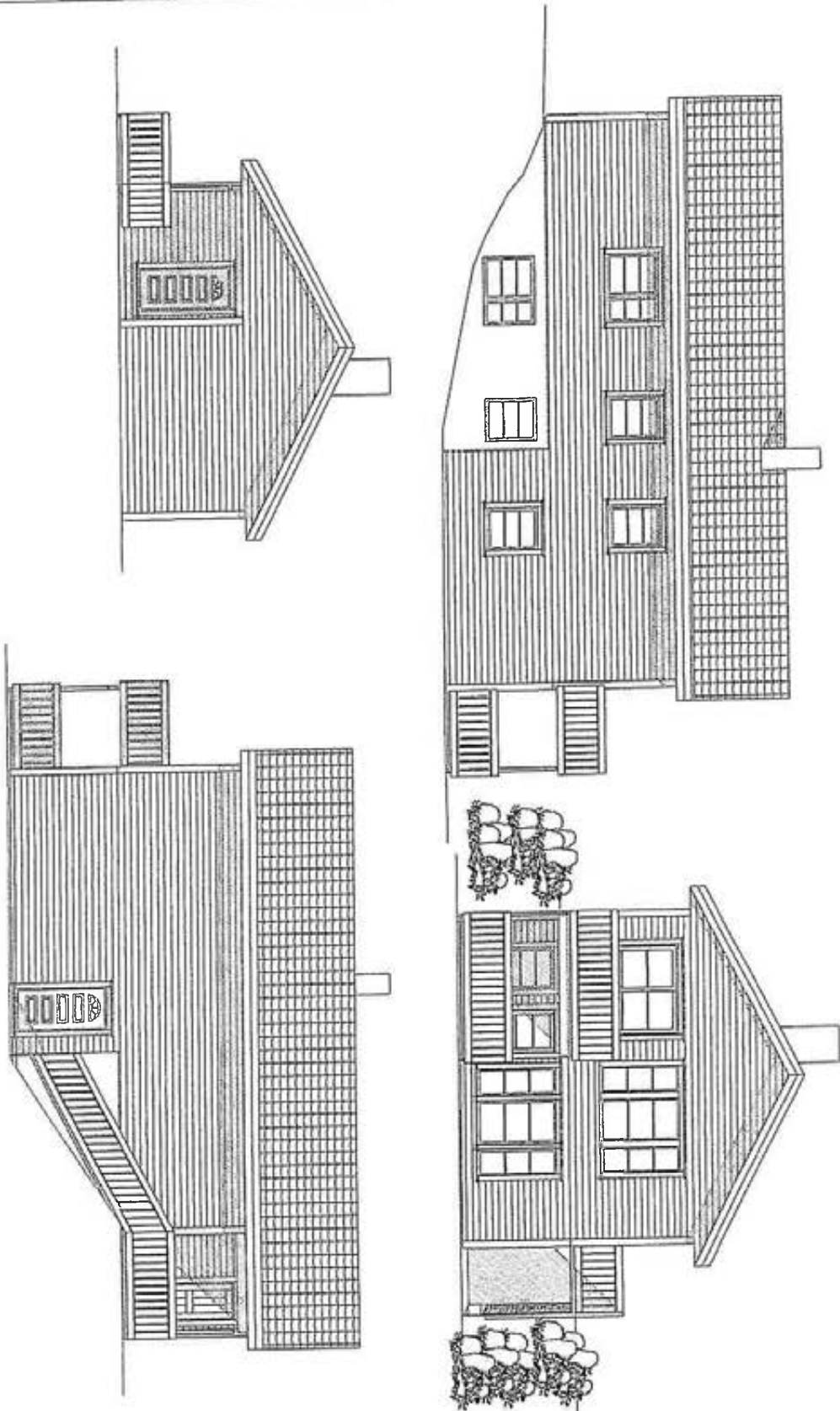
- Det er foretatt tilstandskontroll av alle bygningsdeler som er direkte tilknyttet enheten selv om dette er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde siden dette direkte påvirker leilighet/boenhet. Ikke kontrollert tilstøtende boenheter/leiligheter. - Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.

- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.

- Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.

- Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.

PERSONVERN



BYGGESØKNADSTEGNINGER
ALLE FASADER

TRADBO AS
ASPØYA FJORDSENTER
6670 ØYDEGARD

2-MANNSBOLIG
SANDEN
TINGVOLL KOMMUNE

EN 100

TRADBO AS
ASPØYA FJORDSENTER
6670 ØYDEGARD

DAKARK AS

BYGGMANN

1:100 2025-06

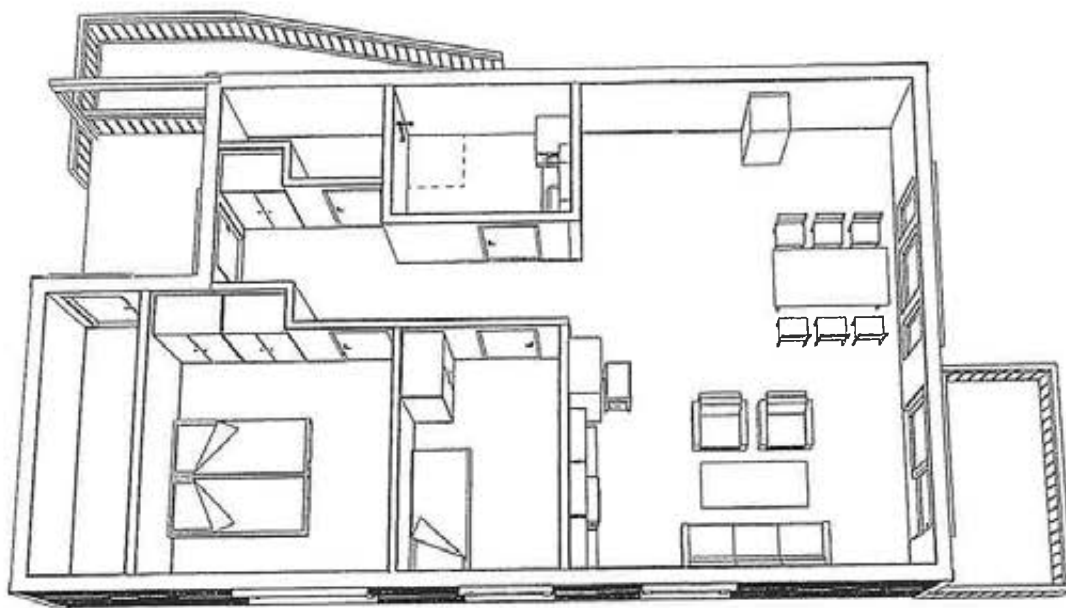
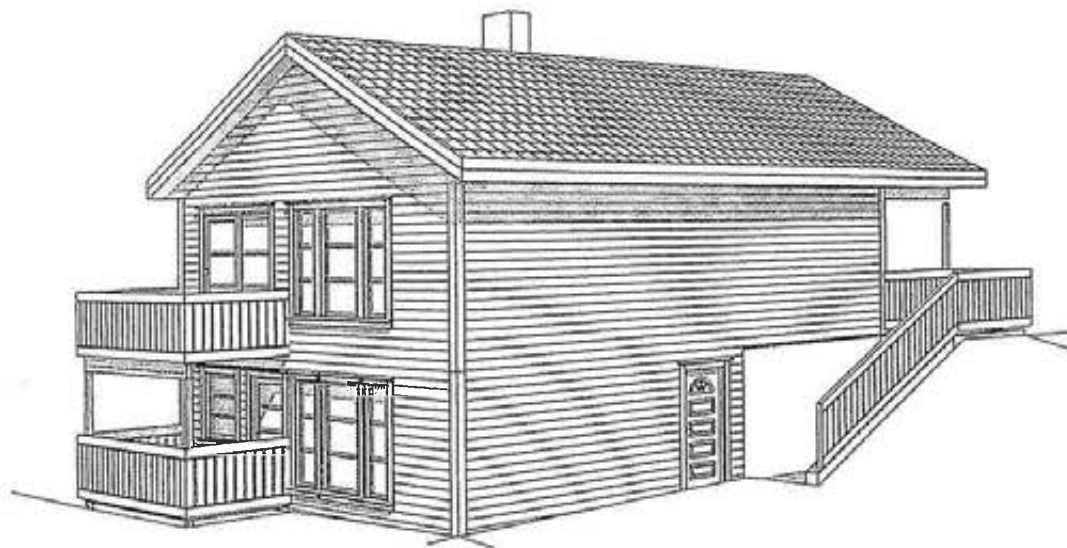
21.12.2006

EH 976 598 407

www.byggmann.no 501



TEGNINGEN ER EN KOPIER AV ET DOKUMENT SOM ER UTGITT AV ARKITEKTEN. DEN ER IKKE EN KOPIER AV ET DOKUMENT SOM ER UTGITT AV ARKITEKTEN. DEN ER IKKE EN KOPIER AV ET DOKUMENT SOM ER UTGITT AV ARKITEKTEN.



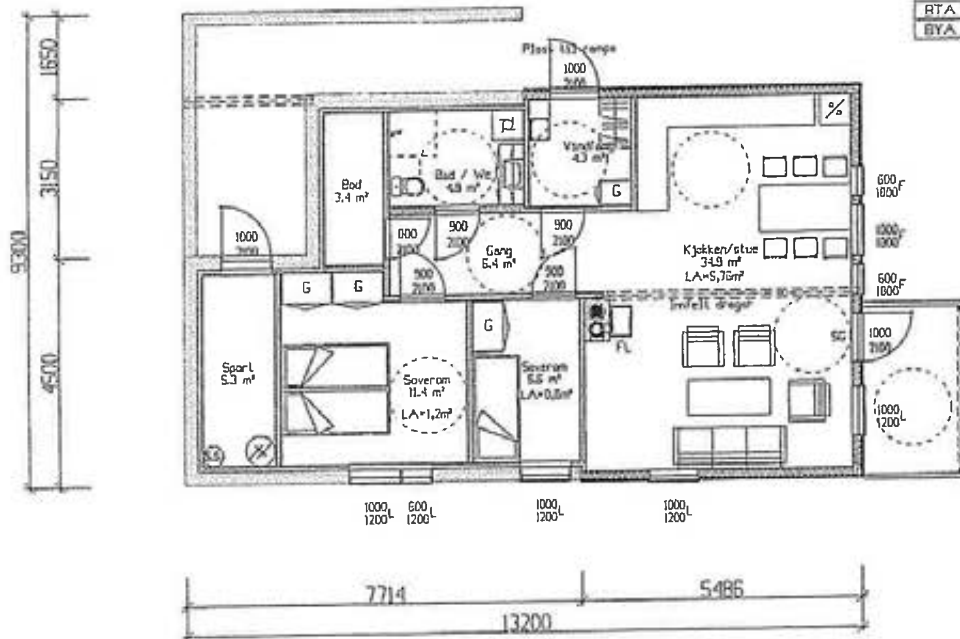
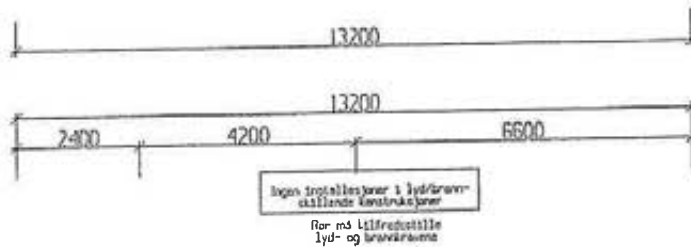
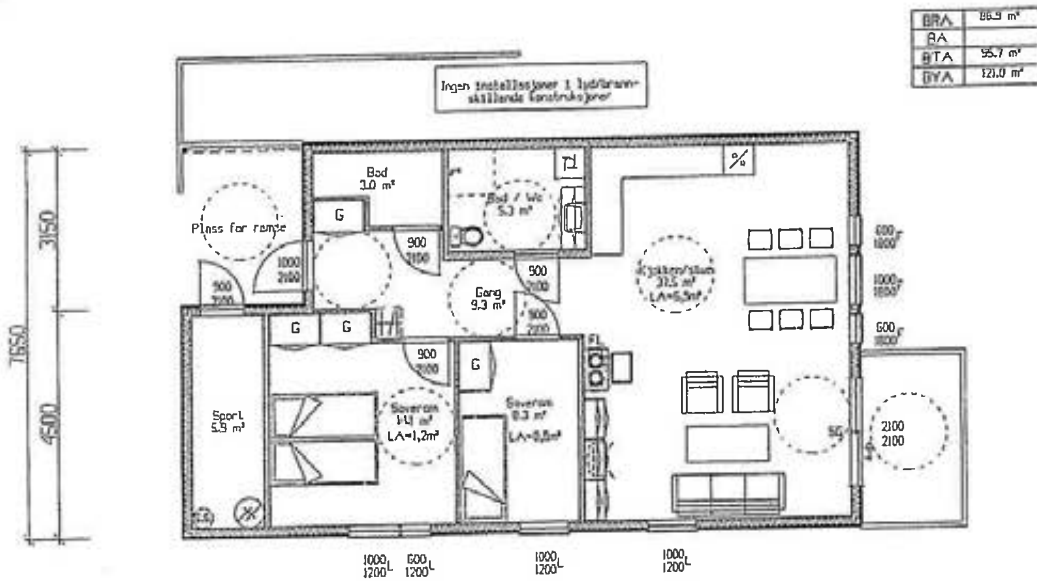
BYGGESØKNADSTEGNINGER PERSPEKTIVER

TILTALESKJEM TRADBO AS ASPØYA FJORDSENTER 6670 ØYDEGARD	TILTALESKJEM 2-MANNSBOLIG SANDEN TINGVOLL KOMMUNE 6201 ØYDE
TILTALESKJEM TRADBO AS ASPØYA FJORDSENTER 6670 ØYDEGARD	TILTALESKJEM DAKARK AS

TILTALESKJEM HVA ROLLE KØPERES ELLER BEHØVERES VED UTFRYKKE AV ANBUDEREN. UTEN HEDTIDIG FRA DAKARK AS
TILTALESKJEM HVA ROLLE KØPERES ELLER BEHØVERES VED UTFRYKKE AV ANBUDEREN. UTEN HEDTIDIG FRA DAKARK AS

BYGGMANN	
FASE 1:	PROSJEKT 2025-06
DATUM 21.12.2006	EIT. PROSJEKT
TILTALESKJEM EH	DR. NR. 976 598 407
www.byggmann.no	NR. 507





BYGGESØKNADSTEGNINGER
HOVEDPLAN OG KJELLER/GRUNN

TEKSTRIKVEN
TRADBO AS
ASPØYA FJORDSENTER
6670 ØYDEGARD

1:150
2-MANNSBOLIG
SANDEN
TINGVOLL KOMMUNE

1:150 0.2%

TEKSTRIKVEN
TRADBO AS
ASPØYA FJORDSENTER
6670 ØYDEGARD

PROJEKT
DAKARK AS

BYGGMANN

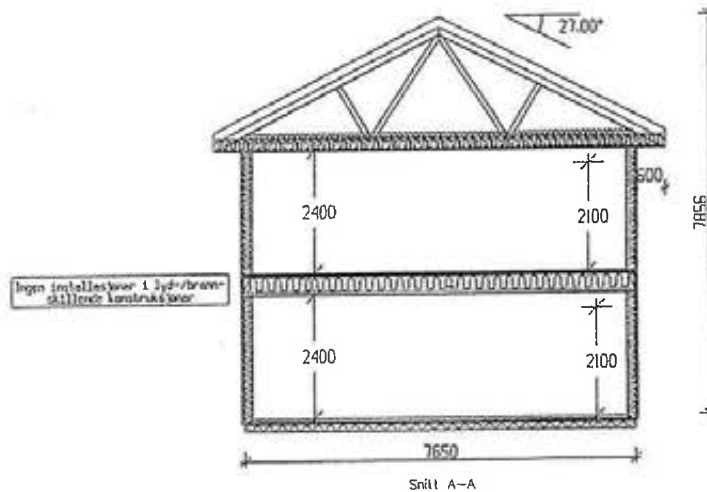
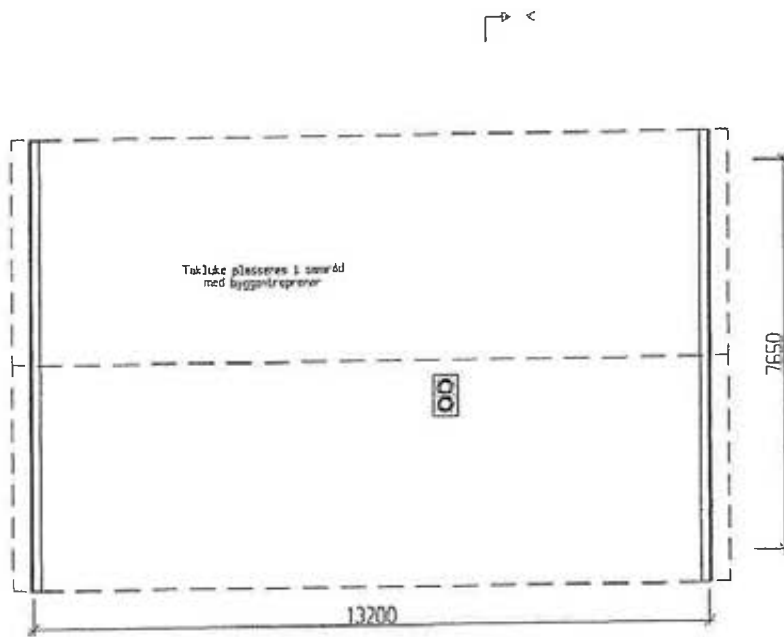
1:100 2025-06

21.12.2006 976 598 407

EH 503

TEKSTRIKVEN
TRADBO AS
ASPØYA FJORDSENTER
6670 ØYDEGARD





BYGGESØKNADSTEGNINGER
LOFT/ TAKPLAN OG SNITT

TEI/STAVEN
TRADBO AS
ASPØYA FJORDSENTER
6670 ØYDEGARD

TEI/STAVEN
2-MANNSBOLIG
SANDEN
TINGVOLL KOMMUNE

TEI/STAVEN
TRADBO AS
ASPØYA FJORDSENTER
6670 ØYDEGARD

ANSVALLIG PROSJEKTLEDER
DAKARK AS

BYGGMANN

MAK 1:100 PROSJEKT NR 2025-06

DATA 21.12.2006
TEI/STAVEN EH
www.byggmann.no

976 598 407

TEI/STAVEN PÅ BÅN KONTAKTER ELLER BEHÅRER VED UTSTEDELSE AV AUSELDER I DET HENNEHØRIG FRA DAKARK AS
TEI/STAVEN PÅ BÅN KONTAKTER ELLER BEHÅRER VED UTSTEDELSE AV AUSELDER I DET HENNEHØRIG FRA DAKARK AS

Bygging eller produksjon av byggverk eller andre bygginger eller på eget ansvar hvis ikke arbeidsstyrken er skoleid byggingen foreligger.





Tingvoll kommune
Plan- og byggesaker

*Økokommunen –
bedre løsninger for mennesker og miljø*

Tradbo as
Aspøya Fjordsenter
6670 Øydegard

Att. Svein Løvik

Administrativt vedtak
Delegert sak - Byggesaker - nr. 13/2009

Deres ref:

Vår ref
2008/1416-7

Saksbehandler
Per Gunnar Løset

Dato
07.04.2009

Ferdigattest

Bygging av en tomannsbolig og to firemannsboliger - Sanden - 081/141/002

Byggetillatelse er gitt 19.08.2007 i sak 07/686. Ferdigmelding er mottatt 24.03.2009.
Eiendommens matrikelnummer er endret fra 81/97 til 81/141/2.

Gjelder: Boliger Sanden

Arealer: Garasje Bebygd areal: 65,3 m², bruksareal: 60 m²
2-Mannsbolig Bebygd areal: 121 m², bruksareal: 169,6 m²
4-Mannsbolig Bebygd areal: 240,7 m², bruksareal: 352 m²
4-Mannsbolig Bebygd areal: 240,7 m², bruksareal: 352 m²

Byggested: Sanden

Tiltakshaver: Tradbo AS

Vedtak:

Rådmannen utsteder i hht. plan- og bygningsloven § 99 ferdigattest for gjeldende tiltak.
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl. § 93).

Klageadgang

*Vedtaket kan påklages til **Fylkesmannen**. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

Klagen skal sendes skriftlig til Tingvoll kommune. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Med hilsen

Per Gunnar Løset
Byggesaksbehandler
71532428

Vedtekter

for **SANDEN BORETTSLAG** org nr
tilknyttet
Sunndal Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 27.09.2007.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Tingvoll kommune og har forretningskontor i Sunndal kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000.-.

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

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

(4) I tillegg har staten, fylkeskommune, kommune eller sammenslutning med samfunnsnyttige formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte rett til å eie inntil 10% av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende 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 besluttet 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.

HUSORDENSREGLER FOR SANDEN BORETTSLAG TINGVOLL

INNHold:

1.	Bruk av fellesareal og fellesanlegg	s	2
2.	Bruk av leilighetene	s.	3
3.	Dyrehold	s.	3
4.	Søppel og dugnad.....	s.	3
5.	Parkering.....	s.	4
6.	Ansvar.....	s.	4
7.	Diverse	s.	4

1 BRUK AV FELLESAREAL OG FELLESANLEGG

- 1.1 Enhver andelseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til Borettslaget som fellesskap og de enkelte øvrige andelseiere ved all bruk av fellesareal og fellesanlegg.
- 1.2 Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk.
- 1.3 Utendørs lek og sportslige aktiviteter må ikke være til unødig sjenanse for beboere, eller volde skade på grøntanlegg eller bygninger. I det omfang det etableres fellesanlegg til lekeplass eller liknende, skal fortrinnsvis slike områder benyttes. Det er ikke tillatt å kaste eller sparke ball på bygninger i Borettslaget.
- 1.4 Permanente flaggstenger, antenner og andre liknende utvendige installasjoner på bygninger eller fellesanlegg kan bare settes opp etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.
- 1.5 Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte andelseier/tiltakshaver selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser.
- 1.6 En hver beplantning på eller annen endring eller permanent bruk av fellesarealer kan bare skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.
- 1.7 Tilgrising på Borettslagets fellesarealer skal ikke finne sted. Mating av dyr og fugler kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.
- 1.8 Beboer plikter og holde orden i egne boder. Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i boder.
- 1.9 Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Dessuten skal man ha vann/brannslukker for hånden.

2 BRUK AV LEILIGHETENE

- 2.1 Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.
- 2.2 Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn ettermiddag og aften. Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Støy, herunder høyrøstet sang og musikk må unngås. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.
- 2.3 Ved større sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid bør naboer varsles i god tid på forhånd.
- 2.4 Vis hensyn til de som bor under deg ved rengjøring, teppebanking, event snømåking og lignende.
- 2.5 Alle seksjoner krever tilsyn på en slik måte at vann og ledninger ikke fryser. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosetter.

3 DYREHOLD

- 3.1 Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødigg sjanse eller bryderi for de øvrige andelseiere eller andre som ferdes på Borettslagets område.
- 3.2 Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på Borettslagets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Eierne må påse at dyr ikke tar seg inn på andres terrasser.
- 3.3 Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor Borettslagets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på Borettslagets område, må det øyeblikkelig fjernes.
- 3.4 Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

4 SØPPEL OG DUGNAD

4.1 Sjøppe skal kun anbringes i oppsatte søppekbøtter/containere, som kun skal brukes til husholdningsavfall. Kildesortering av søppe skjer i samsvar med renholdsverkets anvising. Sjøppeposer skal knyttes sammen. Annet og større avfall som ikke er å betegne som husholdningsavfall, må fraktes bort av den enkelte beboer.

4.2 Det kan avholdes inntil 2 dugnader i Borettslaget hvert år, en på våren og en på høsten, etter styrets nærmere beslutning. Innkalling til dugnad skal skje med minst to ukers forutgående skriftlig varsel til andelseierne.

Fravær fra dugnad kan medføre plikt til å betale et gebyr med et beløp som fastsettes av styret. Ved utleie av boenhet skal det kontraktfestes med leietaker at hun/han plikter å delta på dugnader i Borettslaget.

5 PARKERING

5.1 Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra Borettslaget og de enkelte bruksenhetene.

5.2 Fjerning av kjøretøy/gjenstander.

Dersom et ulovlig hensatt kjøretøy skal fjernes fra Borettslagets areal eller parkeringsplass som disponeres av Borettslaget, vil følgende fremgangsmåte bli benyttet:

- 1: Varsel om at kjøretøyet ønskes fjernet henges opp på kjøretøyet samt på alle oppslagstavler for det tilfelle at slike etableres.
- 2: Dersom kjøretøyet ikke blir fjernet innen 1 uke, kan styret rekvirere borttauing for eiers risiko og regning.

6 ANSVAR

6.1 Andelseieren er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av sin husstand og andre som andelseieren svarer for.

6.2 Andelseieren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

7 DIVERSE

- 7.1 Meddelelser fra styret eller Borettslagets vaktmester til andelseierne skal enten skje direkte til den enkelte andelseiers postkasse, eller ved oppslag på oppslagstavler som evt. etableres for dette formål. Meddelelsen anses for gitt dagen etter at denne er levert i andelseiernes postkasse eller slått opp på oppslagstavla.
- 7.2 Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig, og undertegnes av den andelseier som inngir klager. Anonyme henvendelser behandles ikke.
- 7.3 Eventuelle klager på andre andelseiere for brudd på husordensreglene skal i utgangspunktet forsøkes tatt opp direkte med vedkommende andelseier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.
- 7.4 Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt av styret.

RESULTATREGNSKAP SANDEN BORETTSLAG

	Note	Regnskap Pr 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23	Budsjett Pr 31.12.24	Budsjett Pr 31.12.23
INNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		504 984	496 440	504 984	525 469
Innkrevde kapitalkostnader		610 092	531 180	610 092	609 539
SUM INNEKTER		1 115 076	1 027 620	1 115 076	1 135 008
KOSTNADER					
Revisjonshonorar	2	9 141	8 626	9 060	9 500
Honorar til styret	3	18 000	16 000	14 000	18 000
Forretningsfjrrerhonorar		56 358	53 670	56 355	59 175
Arbg.avg, sos kost	4	1 908	1 696	1 484	1 908
Vedlikehold	5	59 467	39 268	58 000	349 000
Forsikring		42 504	39 591	42 968	48 426
Kommunale avgifter		247 484	242 194	241 858	249 757
Feste avgifter		55 078	55 078	49 000	55 000
Energi og strym		15 233	7 882	12 000	17 200
Kontorrekvisita og trykksaker		600	728	1 000	1 000
Internett, Telefon og porto		110	117	300	300
Andre driftskostnader	6	13 085	11 887	17 750	15 752
SUM KOSTNADER		518 968	476 737	503 775	825 018
DRIFTSRESULTAT		596 108	550 883	611 301	309 990
FINANSINNEKTER OG KOSTN.					
Renteinntekter		1 253	1 227	0	0
Aksjeutbytte fra andre		4 183	3 921	0	0
Rentekostnader	9	431 190	367 681	450 342	440 064
RESULTAT AV FIN. INNT OG KOSTN		425 754	362 533	450 342	440 064
ORDINÄ RT RESULTAT		170 354	188 350	160 959	-130 074
i RSRESULTAT	1	170 354	188 350	160 959	-130 074

BALANSE

Note

2024

2023

EIENDELER

ANLEGGSMIDLER

Varige driftsmidler

Tomter

7

152 987

152 987

Bygninger

8

14 447 013

14 447 013

Sum anleggsmidler

14 600 000

14 600 000

OMLØPSMIDLER

Fordringer

Bankinnskudd

Innestående bank

520 945

512 321

Sum omløpsmidler

520 945

512 321

SUM EIENDELER

15 120 945

15 112 321

BALANSE

Note

2024

2023

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital		50 000	50 000
Opptjent egenkapital		3 369 988	3 199 634
Sum opptjent egenkapital		3 419 988	3 249 634

GJELD

Langsiktig gjeld

Pant-og gjeldsbrev l3 n	9	7 399 386	7 565 607
Borettsinnskudd	10	4 240 000	4 240 000
Sum langsiktig gjeld		11 639 386	11 805 607

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		56 921	52 313
P3 l3pne renter		4 650	4 767
Sum kortsiktig gjeld		61 571	57 080

Sum gjeld		11 700 956	11 862 687
-----------	--	------------	------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 120 945	15 112 321
--------------------------	--	------------	------------

Pantestillelse	11	11 639 386	11 805 607
----------------	----	------------	------------

Sunndalsnra 31.03.25

SUNNDAL BOLIGBYGGELAG AL

Sted: _____, dato: _____

Jan Egil Fossum
Styreleder

Stig Fjeldset
Styremedlem

Kirsti Hafss
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Viderefakturerte felleskostnader inntektsføres løpende gjennom året.

Tomt:

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommer:

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle kostnader.

Aksjer og andeler:

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

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

Det er ikke nødvendig med vedlikeholdsavsetning.

Note 1 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler:	455 241	448 676
B. Endring disponible midler		
i årsresultat	170 354	188 350
Avdrag langsiktig låne	-166 221	-181 786
B. i årsresultat endring disponible midler	4 133	6 564
C. Disponible midler	459 374	455 241

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJ ON	9 141	8 626
Sum	9 141	8 626

Honoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Godtgjrelse til styret

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	18 000	16 000
Sum	18 000	16 000

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	1 908	1 696
Sum	1 908	1 696

Borettslaget er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	31 331	7 618
6602 VEDLIKEHOLD VVS	3 378	0
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	23 456	31 650
6608 VEDLIKHOLD VARMEANLEGG	1 303	0
Sum	59 467	39 268

Styret mener at det gjennomfjrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene.
Det er i budsjettet avsatt sparing til framtidig vedlikehold

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6390 ANDRE DRIFTSKOSTNADER	3 714	2 397
7450 KONTINGENT BOLIGBYGGELAGET	2 750	2 750
7720 GENERALFORSAMLING	2 325	2 335
7770 BANK- OG KORTGEBYR, BETALINGSG	4 296	4 005
7790 ANDRE KOSTNADER	0	400
Sum	13 085	11 887

Note 7 - Tomt

Note 8 - Bygninger

Anskaffet ³ r:	2008
Kostpris 2008	14 447 013
Rehabilitering	
Bokført verdi 31.12	14 447 013

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

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Eika BoligKreditt AS
L ³ nenummer:	40357307777
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2021
Rentesats:	5.75 %
Beregnet innfridd:	31.10.2046
Opprinnelig l ³ nebelnp:	8 260 000
L ³ nesaldo 01.01:	7 565 607
Avdrag i perioden:	166 221
L ³ nesaldo 31.12:	7 399 386
Saldo 5 ³ r frem i tid:	6 416 754

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 40357307777	1	787 865	787 865
	5	746 203	3 731 015
	4	720 127	2 880 508

Note 10 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 BORETT SINNSKUDD	4 240 000	4 240 000
Sum	4 240 000	4 240 000

Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr.11.639.386,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12. en bokført verdi p³ kr. 14 600 000,-.

Resultat og balanse med noter for SANDEN BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SANDEN BORETTSLAG

Styreleder	Jan Egil Fossum (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Kirsti Hafsås (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Stig Fjeldset (sign.)	17.03.2025



Tingvoll kommune

Økokommunen - bedre løsninger for
mennesker og miljø

Eiendomsopplysninger

Eiendom:

Gnr: 081 Bnr: 141 Fnr: 002 Snr: 0

Planstatus

Følgende planer/planvedtak gjelder for eiendommen:

1. **Kommuneplan**

Ifølge de overordnede planene er arealbruken for eiendommen fastsatt til:

Sentrumsformål

2. **Reguleringsplan**

Finnes det reguleringsplan(er) som omfatter eiendommen eller del av denne?

Nei ☐ Ja ☒

(Kartutsnitt og kopi av tilhørende reguleringsbestemmelser kan bestilles som eget dokument)

Eiendommen er regulert til:

Bolig/forretning

3. **Mindre vesentlige endringer**

Er det godkjent mindre vesentlige endringer av planen som vedkommer eiendommen og som ikke er oppdatert i plankartet?

Nei ☒ Ja ☐

Opplysninger om aktuelle planer:

4. **Planarbeid**

Er det startet planarbeid for området, som kommunen kjenner til?

Nei ☒ Ja ☐

FESTEAVTALE

I Det er i dag inngått slik avtale mellom:**BORTFESTER**

Navn: Lars Erling Koksvik
Personnr:
Adresse: 6630 Tingvoll
Telefon: 71 53 16 90



Doknr: 979501 Tinglyst: 28.11.2007
STATENS KARTVERK

og

FESTER

Navn: Sanden borettslag
Foretaksnr: 991 813 004
Adresse: 6630 Tingvoll
Telefon:

II BORTFESTER FESTER BORT SIN EIENDOM GNR 81 BNR 141 FNR 2 I TINGVOLL KOMMUNE (HERETTER KALT EIENDOMMEN):**1. FESTESUM**

Festesummen er avtalt til kroner 13,- kronertretten 00/100 pr. m² pr. år. ✗

Festesummen er avtalt på grunnlag av eiendommen slik den står i dag.

2. REGULERING AV FESTEAVGIFTEN

Festeavgiften reguleres hvert 5. - femte - år i henhold til endringene i konsumprisindeksen. Basis for endringene er konsumprisindeksen per 15. juni 1997. Endring skjer pr. 01.01.2008, med basis i indeksen fra 15.november 2007.

3. EIENDOMMENS BELIGGENHET OG STØRRELSE

Eiendommens størrelse og beliggenhet fremgår av vedlagte målebrev (feste nr 2). Kjøper betaler festeavgift basert på et areal på 2.699,4 m². ✗

4. BETALING

Festeavgiften betales forskuddsvis den 1. hvert kvartal med ¼ av den årlige festeavgift.

5. TILSTAND/ANSVARFRASKRIVELSE MV.

✗ Festeavg. 35092,-



Eiendommen bortfestes fri for heftelser.

6. OVERTAKELSE OG FESTETID

Festeperioden løper fra 1. oktober 2007 og i 90 år.

7. REGISTRERING

Selger utsteder festekontrakt for tinglysing og overleverer denne mot sikkerhet for oppgjør. Kjøper dekker for øvrig alle omkostninger med festeavtalen.

8. FORKJØPSRETT

Fester har forkjøpsrett til eiendommen hvis bortfester skal selge denne. Ved et eventuelt salg til fester skal en verdi på kr 100,- pr m² pr 1. juni 1997 ligge til grunn for prisfastsettelsen.

9. PANTERETT

Ved eventuelt mislighold av denne avtale vedrørende festeavgiften, betinger bortfester seg panterett - foran andre - i anlegg og bygninger mv. på tomten.

10. BEKREFTELSE OG UNDERSKRIFT

Bortfester og fester vedtar med sine underskrifter alle punkter i denne kontrakt.

Denne avtale erstatter festeavtale av 03.09.1998 mellom Anders Koksvik og Tingvollsenderet A/S.

Denne avtale er utferdiget i 2 - to - likelydende eksemplarer, hvorav ett til hver av partene.

Tingvoll, den 30.10. 2007



Lars Erling Koksvik

Rettskopi
bekreftes
H. Tømmer



Sæden borettslag



Tombeverdi
Kr. 269940,-
oppdykt pr. 10.11.07



Adresse

Sanden 14, 6630 TINGVOLL

Dato for energimerking

19.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-247292

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

19222241

Gårdsnummer

81

Bruksnummer

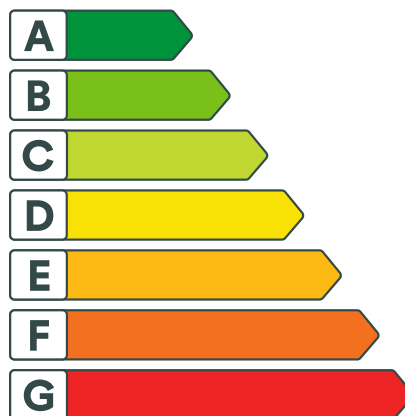
141

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2008

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

85,0 m²

Oppvarmet bruksareal

78,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

151,83 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

163,77 kWh/m²

Totalt levert pr. år

13 566 kWh

Nabolagsprofil

Sanden 14 - Nabolaget Tingvollvågen - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Enslige

Offentlig transport

 Tingvoll	5 min 
Linje 901	0.4 km
 Kristiansund Kvernberget	43 min 

Skoler

Tingvoll barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	10 min 
190 elever, 13 klasser	0.9 km
Tingvoll vidaregåande skole	13 min 
100 elever, 5 klasser	1.1 km

Ladepunkt for el-bil

 Extra Tingvoll	4 min 
--	---

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

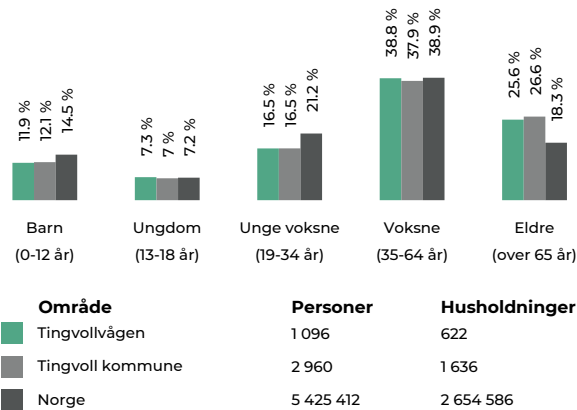
Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene

Bra 61/100

Aldersfordeling



Barnehager

Tingvoll barnehage (1-5 år)	9 min 
64 barn	0.7 km

Dagligvare

Joker Tingvoll	2 min 
PostNord	0.2 km
Coop Extra Tingvoll	5 min 
Post i butikk	0.4 km

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Gående

Støynivået

Lite støynivå 92/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

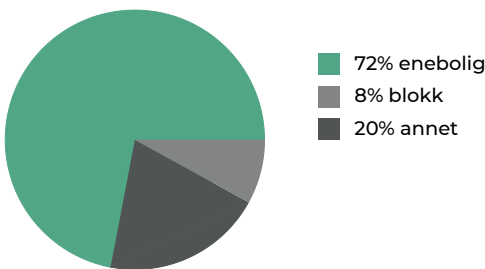
Trafikk

Lite trafikk 85/100

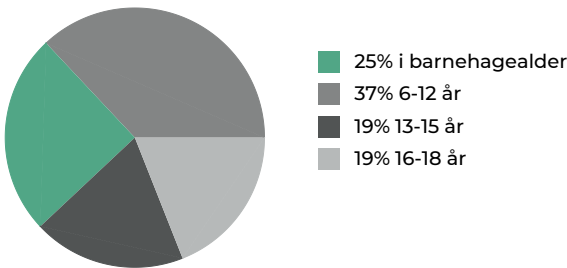
Sport

⚽	Tingvoll barne Aktivitetshall, ballspill, fotball	10 min 🚶 0.9 km
⚽	Tingvollhallen Aktivitetshall	11 min 🚶 1 km
🏊	Fitnesspoint Aspøya	17 min 🚗
🏊	Treningssenter (Nordmørshallen)	18 min 🚗

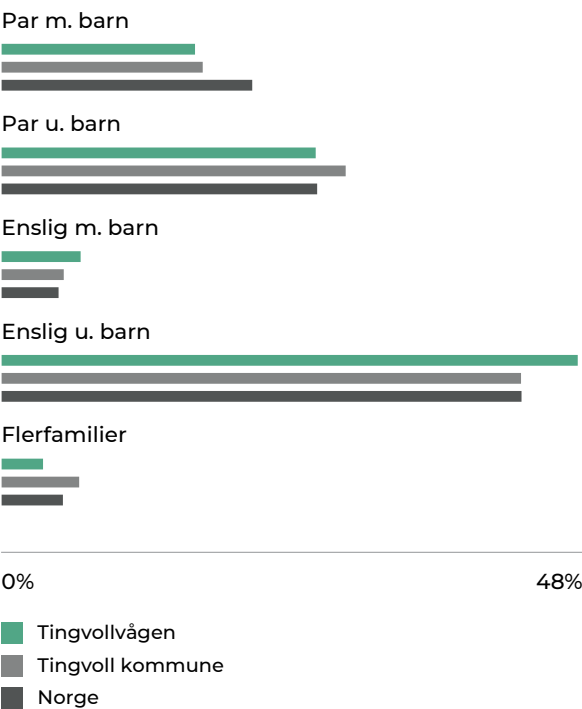
Boligmasse



Aldersfordeling barn (0-18 år)

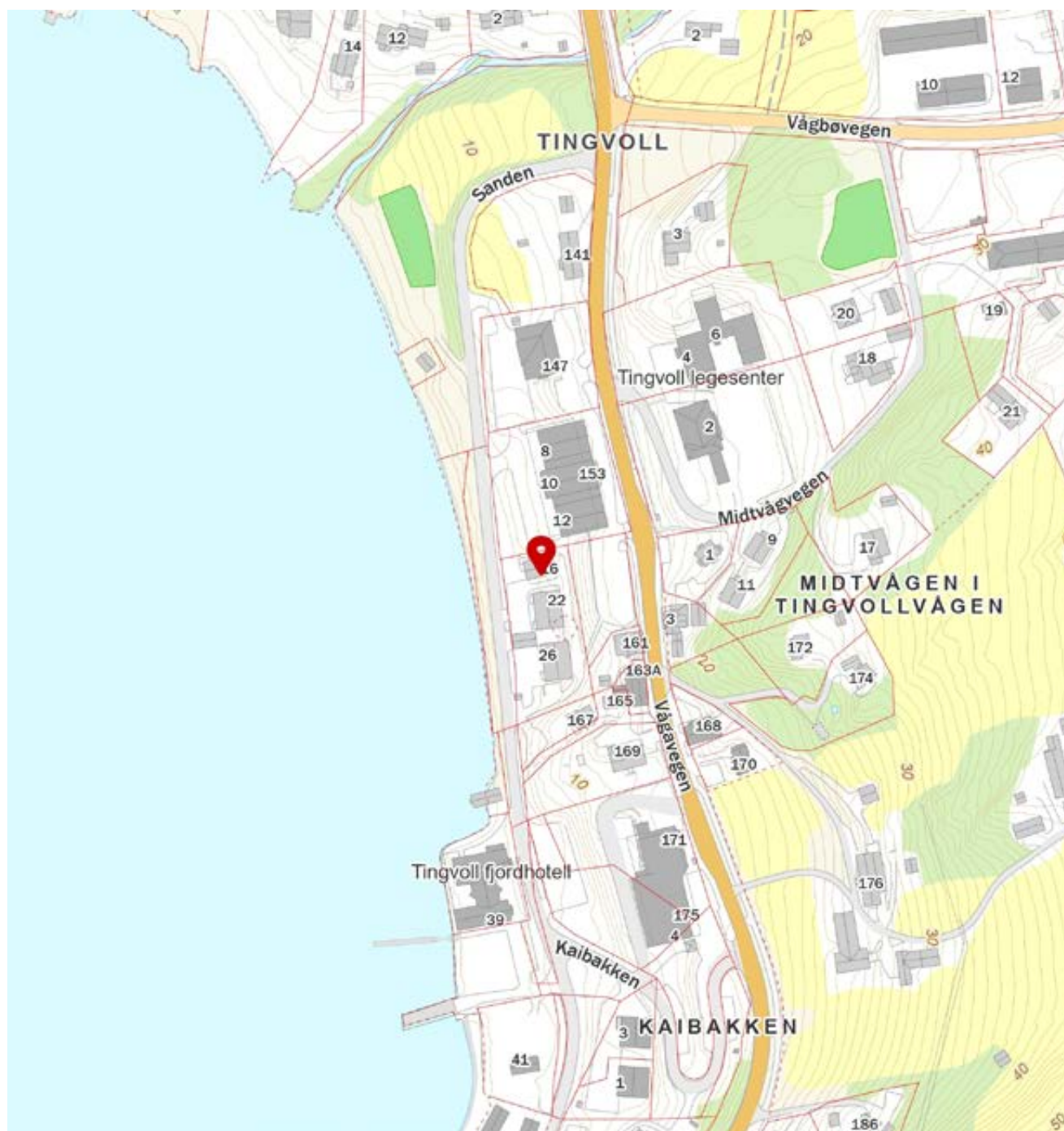
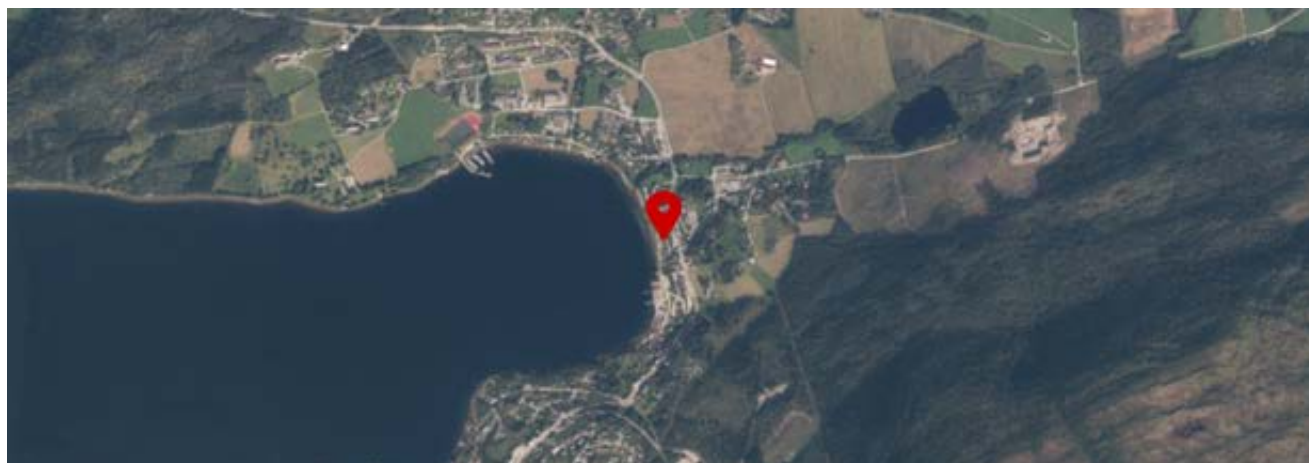


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobebehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

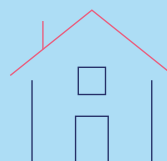
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0007/26

Adresse: Sanden 14, 6630 TINGVOLL, gnr. 81, bnr. 141, fnr.
2, andelsnr. 9 i Sanden Borettslag med orgnr.
991813004 i Tingvoll kommune.

Kontaktperson: Henrik Sjøasæther Kleivenes

Tlf: 47168182

Epost: hk@notar.no

Salgsoppgavedato 22.01.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/