



aktiv.

Signe Tømmervågs vei 8B, 6512 KRISTIANSUND N

Andelsleilighet i rolig område med nærhet til skole, barnehage og turområder. Garasje med el-billader.



Eiendomsmegler

Erik Ulseth

Mobil 993 17 191

E-post erik.ulseth@aktiv.no

Aktiv Kristiansund

Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N.
TLF. 400 04 565

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 890 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 082 000,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 3 981 796,-
Felleskostn.: Kr 12 877,-
Selger: John Bertil Ulseth
Kirsti Grotli Ulseth

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 80/80 kvm
Tomtstr.: 521.5 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 9, bnr. 476
Andelsnr.: 2
Oppdragsnr.: 1601260028

Andelsleilighet i rolig område med nærhet til skole, barnehage og turområder. Garasje.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Erik Ulseth ønsker velkommen til en flott andelsleilighet i det attraktive, nyere boligområdet Dunkersundet/Skorpa. Her finner du rolige omgivelser med store turområder og nærhet til skole og barnehage.

Leiligheten har moderne standard, en svært gjennomtenkt planløsning og ca. 80 kvm BRA fordelt på to romslige soverom, et delikat flislagt bad med varmekabler, samt en lys og innbydende stue med store vindusflater som gir rikelig naturlig lys. Den åpne kjøkkenløsningen skaper en sosial og praktisk atmosfære i hjemmet. Fra stuen har du utgang til en sørøstvendt balkong med gode solforhold. I tillegg følger det med et praktisk bod- og teknisk rom som gir ekstra lagringsplass.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	65
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 80 kvm

BRA totalt: 80 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 80 kvm

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Under åpent areal (TBA) er balkongen medtatt med ca.8m². Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

521.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt, opparbeidet med asfaltert parkeringsområde, ellers naturtomt i front. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt, nyere boligområde på Skorpa med kort vei til både

barnehage og skole. Man har flotte turområder i umiddelbar nærhet, i tillegg til at Folkeparken ligger kun 800 meter fra eiendommen. Man har omtrent like lang vei til Kristiansund bysentrum som til Løkkemyra handelsområde, så her bor man med det meste man måtte trenge innenfor kort avstand.

Adkomst

Se kartskisse. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Atlantis naturbarnehage ligger kun 800 meter fra boligen, og Folkeparken skole kun 300 meter videre forbi barnehagen. Ellers har man de øvrige barnehager og skoler i området innenfor 20-30 min gange eller ca 5 min kjøring.

Dunkarsundet småbåthavn ligger ca 800 meter fra eiendommen, og man har ellers det meste av både idrett-, kultur- og fritidstilbud en kort kjøretur unna.

Skolekrets

Se kristiansund.kommune.no/skole/ eller ring Kristiansund kommune på 71 57 40 00

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp ved Gomabroa og ved Røsslyngveien, begge ca 1,5 km unna.

Bygningssakkyndig

Råd Eiendomstakst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Malte trevinduer med 2-lags isolerte glass. Malt hovedytterdør. Heve/skyvedør av malt trevirke med 3-lags isolerte glass.

Det er etablert balkong på fasaden med tilgang fra stue/kjøkken. Trebjelkelag montert utenpå husveggen og med underliggende drager og søyler i front. Spaltesdekke.

Overflatebehandlet som huset. spaltesdekket har underliggende Til-Tak eller tilsvarende funksjon. Balkongen er utført med glassrekkverk.

Leiligheten er utført med etasjeskille av trevirke. Murt elementpipe. Pusset utførelse synlige steder. Heldekkende pipebeslag over tak.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU (ikke undersøkt).

Forhold som har fått Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Bad

- Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vinduet er plassert på utsiden av dusjen, men likevel innenfor en del av våtsonen. Dette medfører økt risiko for fuktskader dersom vinduet ikke er utført med fuktbestandige materialer eller tilstrekkelig beskyttet mot vannsprut.

Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Vindu, utforing og listverk må jevnlig overflatebehandles for å beskytte mot fukt. Dersom dette ikke gjøres, er det økt risiko for fuktskader og redusert levetid på materialene.

- Sluk, membran og tettesjikt

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 11.03.2026 av Runar Meek og Lars Ole Torvik.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: West Elektro, 2022 og 2024

Beskrivelse: Kurs og kontakt for el-billader i garasjenalegg. Tilkobling til motor for solskjerming på veranda.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving.

Innhold

Entré, 2 soverom, kjøkken, stue, bad og teknisk rom.

Standard

Kjøkken: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Det er en hvitfarget HTH kjøkken- innredning som går over to vegger. Innredningen er av skap og skuffer i glatte/slette fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt steketopp og vask. Kjøkkenet er utstyrt med integrert frys/kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Bad: Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er av malte gips plater.

Badet har en lys baderomsinnredning av skuffer i glatte/slette fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Veggmontert dusj med glassvegger
- Veggmontert toalett
- Mekanisk vifte
- Opplegg for vaskemaskin

Teknisk rom: Gulvet er belagt med flis. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

- Vartmtvannstank

Stue: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

- Dør balkong

Soverom 1: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Soverom 2: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Entrè Gulvet er belagt med laminat og flis. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

For mer utfyllende informasjon om standard og tilstand, se vedlagte tilstandsrapport. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgivning.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Leiligheten disponerer egen plass i felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0003178412

Radonmåling

Boligen er oppført etter 01.07.2010 og antas derfor å være bygget med radonsperre i henhold til gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det lokale eltilsyn (DLE) gjennomførte tilsyn 14.10.2025 og avdekket 7 avvik. Disse er ikke lukket men under behandling av elektroinstallatør Neas Elektro. Utbedringsfrist: 19.05.2026

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Balansert ventilasjon. Varmekabler i gulv på bad.

Informasjon om strømforbruk

Beregnet levert energi er anslått til 109,51 kWh/m² per år i normert klima (104,83 kWh/m² i lokalt klima), og boligen har et totalt beregnet energiforbruk på ca. 8 386 kWh per år.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 890 000

Omkostninger kjøper

1 890 000 (Prisantydning)

2 082 000 (Andel av fellesgjeld)

3 972 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 981 796 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 990 696 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 993 496 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 741 493 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 965 973 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning

Andre utgifter

Evt. medlemskap KBBL kr. 300,- (pr. andelseier)

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Renter på andel fellesgjeld, kabel-TV og/eller internett, felles bygningsforsikring, strøm fellesarealer, kommunale avgifter, honorar til styre, revisor og forretningsfører, kontingent boligbyggelaget, drifts- og serviceavtaler og andre felles driftskostnader.

Det kan komme renteendringer på borettslagets fellesgjeld, inkluderes flere tjenester som skal dekkes gjennom i fellesutgiftene, eller avgjørelser i borettslagets styre, som kan påvirke de månedlige felleskostnadene. Borettslaget kan endre felleskostnadene

med en måneds skriftlig varsel.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil øke med ca. kr 2 580,- ved utløpet av den avdragsfrie perioden per 30.06.2031. Dette i henhold til regnskapsnoter per 31.12.2024. Beløpet er regnet ut fra dagens lånevilkår.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 12 877

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Avdragsfrihet: 10 år.

Gjenværende tid av avdragsfrihet: 5 år. (Avdragsfritt til 30.06.2031)

Separat beregning av månedlige felleskostnader etter ev. avdragsfri periode er:

kr 15 457.

Det tas forbehold om at øvrige elementer i felleskostnadene og lånebetingelser forblir uendret.

Andel Fellesgjeld

Kr 2 082 000

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

06.03.2026

Andel fellesformue

Kr 51 564

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

VALEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

925297402

Andelsnummer

2

Om borettslaget

Valen-Borettslag er et borettslag lokalisert i Kristiansund kommune. Selskapets organisasjonsnummer er 925297402, og forretningsfører er AL Kristiansund Boligbyggelag.

Boligselskapet er medeier i Sameiet KBBL Servicesentral, hvor tjenester som tilbys er vaktmestertjenester, brannkontroll og andre mindre håndverkertjenester.

Pågående saker:

- Boligselskapet kan inngå avtale med KBBLs tekniske avdeling, om utarbeidelse av vedlikeholdsplan med jevnlig oppdatering.
- Boligselskapet har inngått avtale med KBBL v/teknisk avdeling om oppfølging og dokumentasjon av internkontroll/HMS.

Lånebetingelser fellesgjeld

Tilsluttet Borettslagenes Sikringsordning AS

Laget har avtale om IN og IN lån. Det kan være renteforskjell mellom stipulert rente og reell rente, noe som blir avregnet hvert halvår.

Fellesgjelden betjenes via den månedlige felleskostnad som man skal betale til borettslaget. Lånet har pr d.d. rente 4,794 % (5,007 % fra 09.03.24) med 10 års avdragsfrihet og 30 års nedbetaling (totalt 40 års løpetid). Man får skattefradrag på renter andel fellesgjeld, forutsatt skattepliktig inntekt.

Avdragsfritt til 30.06.2031, hvorav avdrag 11. året er stipulert til kr. 2.580,-
Fellesgjeld kr. 1 938 000 + garasje plass kr 144 000,-. Totalt kr. 2 082 000,-

Sikringsordning fellesgjeld

Andelseier i borettslag er solidarisk ansvarlig for fellesgjelden, men dette borettslaget har forsikret seg mot mislighold/tap av felleskostnader gjennom Borettslagenes Sikringsordning AS, som har tillatelse til å drive med skadeforsikring. Avtalen gjelder til den sies opp og det kan gjøres innen 1.desember for påfølgende år.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan

interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (3 835,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (33 496,-)

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. 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, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets ordensregler.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Andelseier har ansvar for å holde boligen i god stand. Dette omfatter vedlikehold og eventuell utskifting av vinduer, rør, sikringsskap fra første hovedsikring, elektriske ledninger, varmekabler, inventar og utstyr som toalett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og alle innvendige flater. Våtrom skal brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Plikten inkluderer også reparasjoner og utskifting av innvendige materialer som tapet,

gulvbelegg, vegg- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører.

Andelseier har videre ansvar for rensing av sluk og avløpsrør frem til borettslagets hovedledning, og boligen skal holdes fri for insekter og skadedyr. Skader – også etter innbrudd og uvær – må utbedres av andelseier. Skader som faller inn under borettslagets ansvar skal meldes inn straks.

Se forøvrig borettslagets vedteker og husordensregler, som er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Al Kristiansund Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9, bruksnummer 476 i Kristiansund kommune. Andelsnr. 2 i VALEN
BORETTSLAG med orgnr. 925297402

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1505/9/476:

04.07.1907 - Dokumentnr: 900297 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:265

Overført fra: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:453

Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1914 - Dokumentnr: 900454 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:89

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:453

Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1914 - Dokumentnr: 900455 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:130

Bestemmelse om tørring av fisk.

Overført fra: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:453

Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1918 - Dokumentnr: 900420 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:156

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:453

Gjelder denne registerenheten med flere

14.08.1922 - Dokumentnr: 900726 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:390

Overført fra: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:453

Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1942 - Dokumentnr: 990057 - Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:453

Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1945 - Dokumentnr: 990027 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:377

Overført fra: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:453

Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1947 - Dokumentnr: 990068 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver:Skorpa 1.

Overført fra: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:453

Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1956 - Dokumentnr: 300641 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver:Skorpa 26.

Overført fra: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:453

Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1956 - Dokumentnr: 300642 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver:Skorpa 25.

Overført fra: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:453

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1987 - Dokumentnr: 301604 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:372

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:453

Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1988 - Dokumentnr: 303357 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:382

Overført fra: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:453

Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1989 - Dokumentnr: 306977 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:385
Overført fra: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:453
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1990 - Dokumentnr: 301236 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:386
Overført fra: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:453
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.2001 - Dokumentnr: 694 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:57
Bestemmelse om vann/kloakkledning.Nærmere bestemmelser.
Overført fra: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:453
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.2007 - Dokumentnr: 2601 - Bruksrett
Opprettholdes av dagens bruk av ed.herunder strandlinjen,
inntil omreg.av område er godkjent.Omfatter
båttutlegg,båtplasser,nødvendig hogst.m.m.
Overført fra: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:453
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.2007 - Dokumentnr: 2601 - Bestemmelse om veg
Vedtak fattet v/Bygningssjefen om fradeling vedr.vei og
oppstillingsgrunn for selger.Samt et areal mellom
kloakkavskiller og Arne Sandviks naust.Ved fradeling skal
selger ha hjemmel til fradelte parseller.Nærmere
bestemmelser.Vedr.fradelt veiareal,skal kjøper ha rett til å
benytte veien til sin ed.,samt bidra med vedlikehold og
brøyting.Kjøper er ansvarlig at denne forpliktelse følger
fremtidige eiere av bnr.22 og utskilte parseller fra denne.
Nærmere vilkår iflg.kjøpekontrakt.
Overført fra: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:453
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.2007 - Dokumentnr: 2601 - Bruksrett
Rettighetshaver:Arne Sandvik,f.11.04.44,Peder
J.Sandvik,f.03.09.52 og Kristin I.Sandvik.f.30.08.47,skal ha
rett til landfeste for inntil 3.stk.laksnøter på yttersiden
Skorpa m/landfeste lokalisert slik det har vært frem til i
dag.Nærmere vilkår iflg.kjøpekontrakt.
Overført fra: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:453
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.2019 - Dokumentnr: 1036857 - Kjøpekontrakt
Rettighetshaver: Kristiansund Boligbyggelag Prosjekt AS
Org.nr: 980 509 257
Kjøpesum 4 842 200 kroner
Overført fra: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:453
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.2020 - Dokumentnr: 2036841 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:474
Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:475
Overført fra: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:453
Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.2021 - Dokumentnr: 776349 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening

08.09.2020 - Dokumentnr: 2987914 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1505 Gnr:9 Bnr:453

16.10.2020 - Dokumentnr: 3188631 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:453
Bestemmelse om vedlikehold

16.10.2020 - Dokumentnr: 3188631 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighet hefter i: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:453
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

16.10.2020 - Dokumentnr: 3188631 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighet hefter i: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:453
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 14.05.2021.

Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes:

Komplettering av uteområder og fellesarealer.

Megler kjenner ikke til om arbeidene er fullført / selger bekrefter at arbeidene er utført (stryk det som ikke passer).

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette,

herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Kjørevei f_SKV3 skal være felles atkomstvei for boliger i felt B1-3 og naust i felt BUN, og allment tilgjengelig for gangtrafikk for beboerne på Skorpa innenfor gnr.9 /bnr.22 eller senere adskilte eiendommer fra den, samt for eiendommene gnr/bnr: 9/395, 9/13, 9/394, 9/351,9/67, 9/156, 9/5, 9/1, 9/58, 9/89, 9/389, 9/426, 9/382, 9/417, 9/377, 9/410, 9/381, 9/57, 9/4, 9/276, 9/378, 9/16, 9/90, 9/207, 9/160, 9/11, 9/386, 9/159, 9/372, 9/379, 9/385, 9/130 og 9/390.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse og blokkbebyggelse

Eiendommen følger reguleringsplan Mindre reguleringsendring for Skorpa felt 1 og 21, samt del av Meløya (plan-ID R-260). Planen er en mindre reguleringsendring som regulerer området til boligbebyggelse, uthus, naust og badehus.. 24.10.2018

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2020-2032, med ikrafttredelse 14.05.2024. Arealet er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse – nåværende.

Det er ikke registrert planer under arbeid i området.

Eiendommen er omfattet av hensynssone for frisikt i henhold til reguleringsplan R-260. I kommuneplanen er eiendommen berørt av hensynssone H570 Kulturvern og H370 Høyspenningsanlegg.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris vederlag stort kr 37 500 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 4 500 Fotograf
- 17 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Visningspakke
- 6 725 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 489 Utlegg kommunale opplysninger
- 3 925 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 102 484

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 10 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Erik Ulseth
Eiendomsmegler
erik.ulseth@aktiv.no
Tlf: 993 17 191

Ansvarlig megler bistås av

Miriam Ødegaard Skeide
Medhjelper/ Eiendomsmegler

Oppdragstaker

Aktiv Nordvest AS, organisasjonsnummer 923171614
Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N

Salgsoppgavedato

20.03.2026











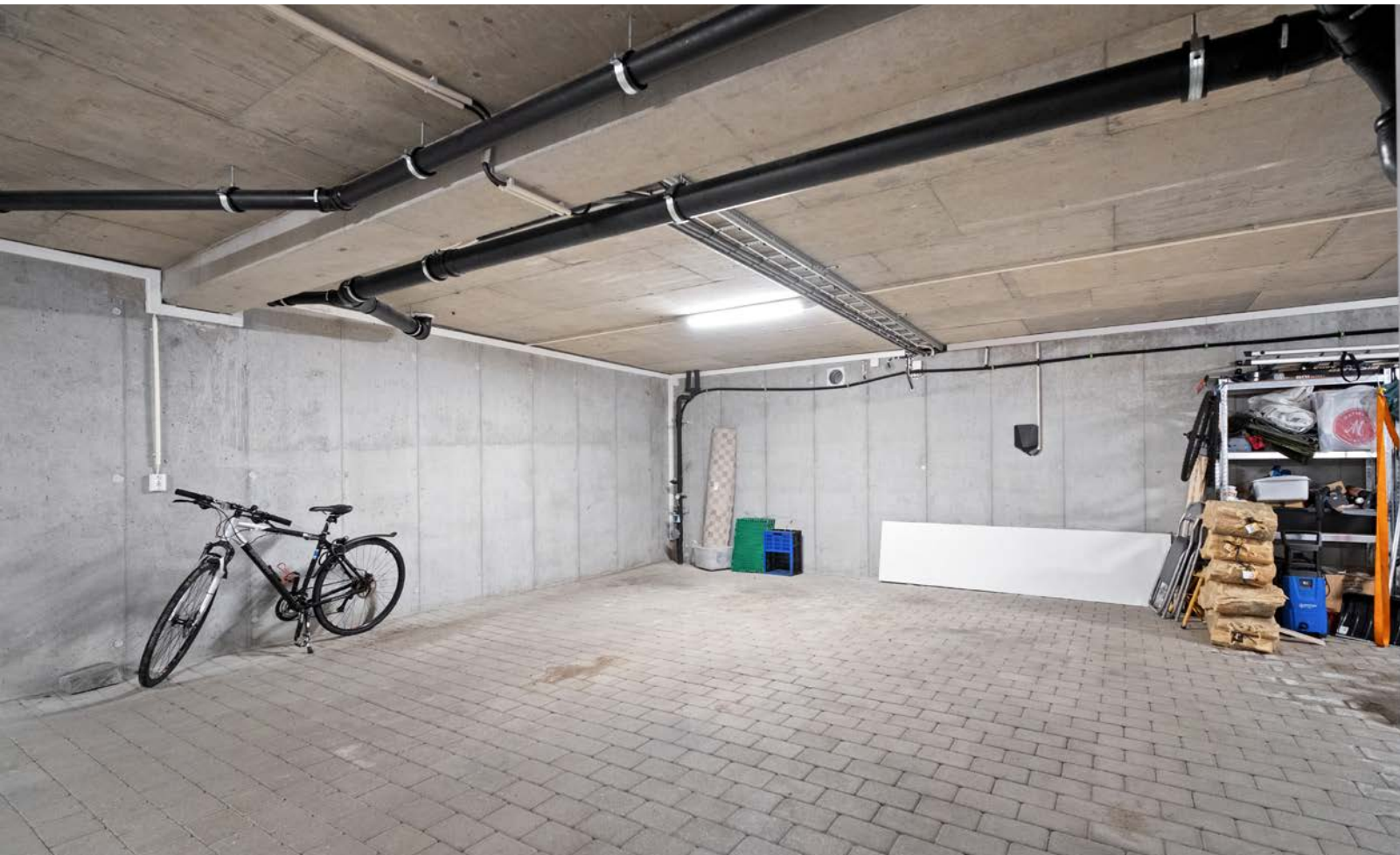


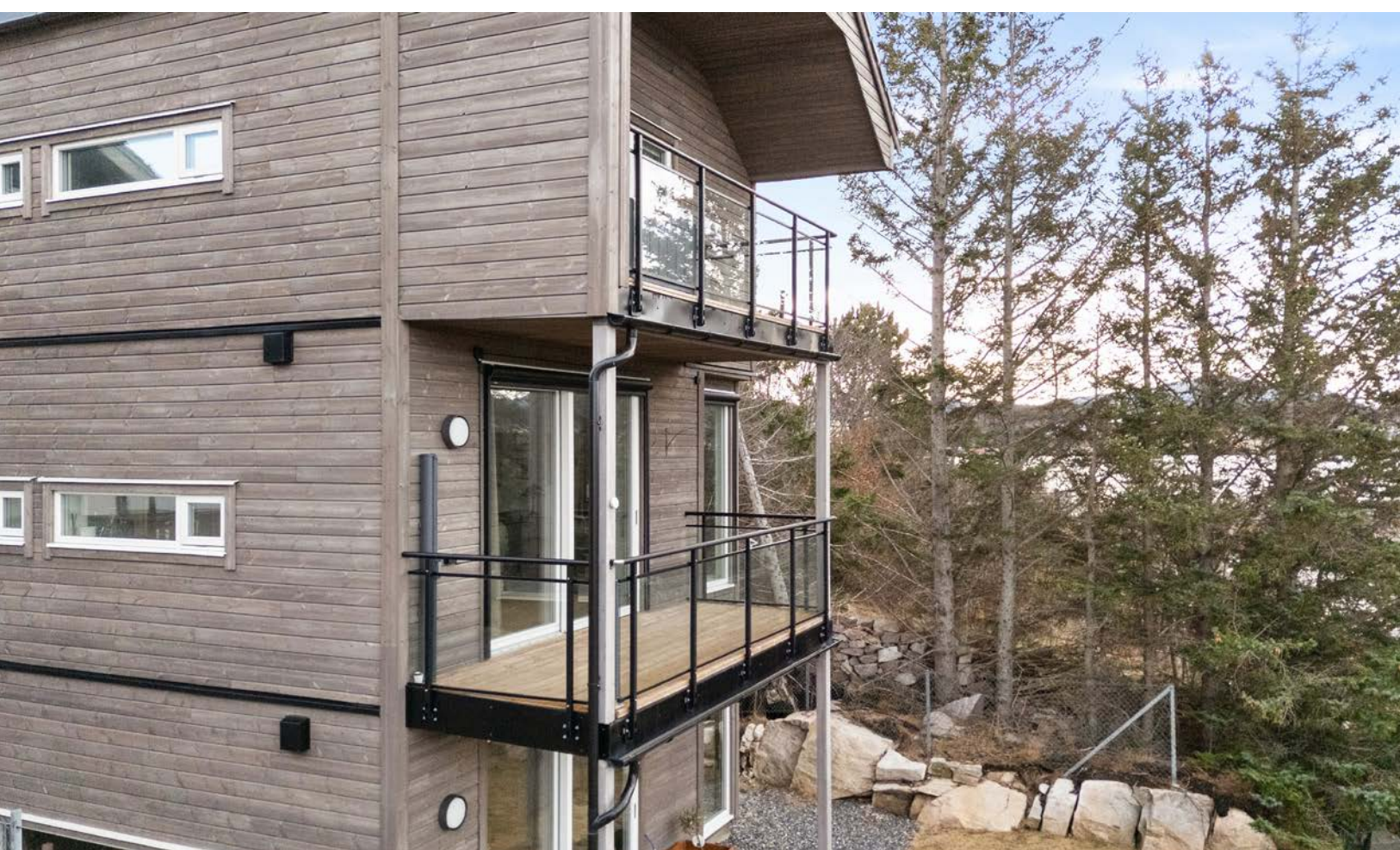


















Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Signe Tømmervågs vei 8B , 6512
KRISTIANSUND N



KRISTIANSUND kommune



gnr. 9, bnr. 476



Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 20.03.2026

Oppdragsnr.: 22028-1121

Eiendomsverdi ref nr: CX1840

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Runar Meek



Råd
Eiendomstakst



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Råd Eiendomstakst AS

Råd Eiendomstakst består av 3 Takstingeniører, som er medlem i Norsk Takst. Selskapets ansatte har lang praktisk bakgrunn fra bygg og anlegg. Vi takserer og er sertifisert i Norsk Takst for områdene:

- Skadetaksering
- Naturskade (NP)
- Skjønn
- Verditakst
- Bolig tilstand
- Taksering av næringseiendommer



Rapportansvarlig

Runar Meek
Uavhengig Takstingeniør
runar@raadeiendomstakst.no
952 34 014

Medansvarlig

Lars Ole Torvik
Uavhengig Takstingeniør
lars@raadeiendomstakst.no
928 70 982



Råd
Eiendomstakst

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 • 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Eiendommen ligger på Skorpa ved bydel Goma i Kristiansund kommune.

Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er teknet med lakkerte stålplater (produsent Isola, Icopal eller lignende). Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av parkett belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater. På badet er gulvet belagt med flis med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten er utført med malte trevinduer med 2-lags isolerte glass. Leiligheten er utført med en malt hovedytterdør. Leiligheten er utstyrt med en heve/skyvedør av malt trevirke med 3-lags isolerte glass.

Det er etablert balkong på fasaden med tilgang fra stue/kjøkken. Trebjelkelag montert utenpå husveggen og med underliggende drager og søyler i front. Spaltekke. Overflatebehandlet som huset. spaltekke har underliggende Til-Tak eller tilsvarende funksjon. Balkongen er utført med glassrekkeverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av parkett belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater

Leiligheten er utført med etasjeskille av trevirke.

Murt elementpipe. Pusset utførelse synlige steder. Heldekkende pipebeslag over tak.

Leiligheten er utført med malt eyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden 2017 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er av malte gips plater.

Badet har en lys baderomsinnredning av skuffer i glatte/slette fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

-Veggmontert dusj med glassvegger

-Veggmontert toalett

- Mekanisk vifte

- Opplegg for vaskemaskin

Badet er utført med en sluk av plast. Smøre membran uten dokumentert utførelse.

Leiligheten er utført med balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom.

Utstyret er ikke funksjonstestet.

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt.

Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater.

Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Det er en hvitfarget HTH kjøkken- innredning som går over to vegger.

Innredningen er av skap og skuffer i glatte/slette fronter.

Benkeplaten er av laminat med en nedfelt steketopp og vask.

Kjøkkenet er utstyrt med integrert frys/kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Leiligheten er utført med en ventilator med avtrekk ut.

Utstyret er ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten er utført med synlige vannrør som rør i rør system.

Leilighetens synlige avløpsrør er utført som PVC (plast).

Leiligheten er utført med balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom.

Utstyret er ikke funksjonstestet.

Leiligheten er basert på elektrisk oppvarming samt varme fra balansert ventilasjonsanlegg.

Utstyret er ikke funksjonstestet.

Leiligheten er utstyrt med en ca.200 liters Basix varmtvannstank som er plassert i avrenningskar på teknisk rom.

Anlegget er fra byggeår og utført som skjult anlegg.

Automatsikringer i sikringsskap.

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

[Gå til side](#)

Leiligheten vurderes med hensyn til forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Her fremheves viktige punkter som ikke utløser tilstandsgrader, men er likevel viktig i sammenheng med bruken av boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

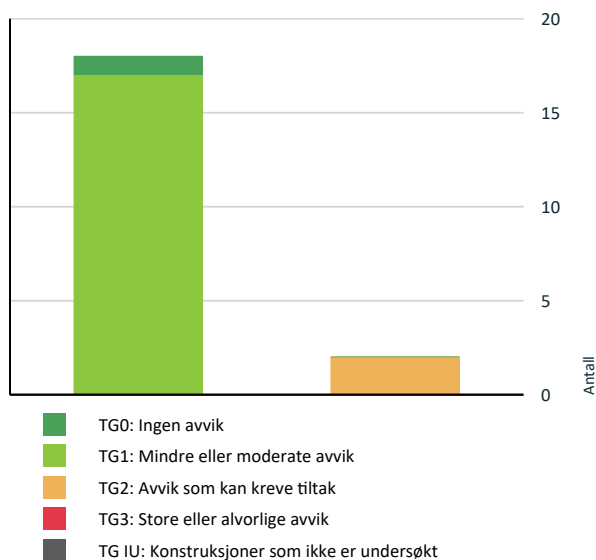
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger tegninger med brukstillatelse som stemmer med dagens bruk av leiligheten.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juni 1992. nr 93. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt. Takstmann er ikke kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i rapporten. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjonen. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningen ble oppsatt (relatert til byggeforskriftene som var gjeldende ved oppføringstidspunktet). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er lovlig oppført og godkjent slik som de fremstod ved befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > Etasje 2. > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 2. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter og bokstaven viser energikarakter. For nærmere beskrivelse se rapporten.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

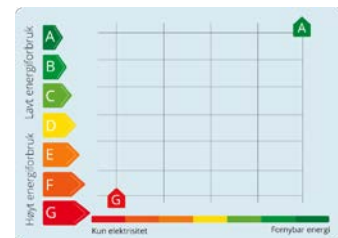
Energikarakteren A–G:

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.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. 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.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2021

Kommentar
Ifølge eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard

Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med lakkerte stålplater (produsent Isola, Icopal eller lignende). Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av parkett belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater. På badet er gulvet belagt med flis med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malte plater. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Ref. beskrivelse under konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	El-kontroll utført av Neas elektro iflg.eier. Dokumenter fremskaffes.
------	---------------	---

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten er utført med malte trevinduer med 2-lags isolerte glass.

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten er utført med en malt hovedytterdør. Leiligheten er utstyrt med en heve/skyvedør av malt trevirke med 3-lags isolerte glass.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert balkong på fasaden med tilgang fra stue/kjøkken. Trebjelkelag montert utenpå husveggen og med underliggende drager og søyler i front. Spaltekke. Overflatebehandlet som huset. spaltekke har underliggende Til-Tak eller tilsvarende funksjon. Balkongen er utført med glassrekkverk.

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av parkett belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Leiligheten er utført med etasjeskille av trevirke.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt elementpipe. Pusset utførelse synlige steder. Heldekkende pipebeslag over tak.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten er utført med malt eyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE 2. > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden 2017 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet. Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er av malte gips plater. Badet har en lys baderomsinnredning av skuffer i glatte/slette fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.
-Veggmontert dusj med glassvegger
-Veggmontert toalett
- Mekanisk vifte
- Opplegg for vaskemaskin

Tilstandsrapport



ETASJE 2. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vinduet er plassert på utsiden av dusjen, men likevel innenfor en del av våtsonen. Dette medfører økt risiko for fuktskader dersom vinduet ikke er utført med fuktbestandige materialer eller tilstrekkelig beskyttet mot vannsprut.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Vindu, utføring og listverk må jevnlig overflatebehandles for å beskytte mot fukt. Dersom dette ikke gjøres, er det økt risiko for fuktskader og redusert levetid på materialene.

ETASJE 2. > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca.30mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

ETASJE 2. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

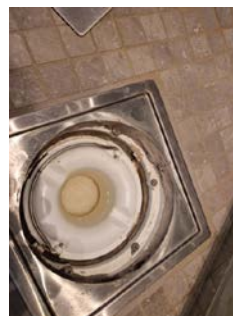
Badet er utført med en sluk av plast. Smøre membran uten dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.



ETASJE 2. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har en lys baderomsinnredning av skuffer i glatte/slette fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Veggmontert dusj med glassvegger
- Veggmontert toalett
 - Mekanisk vifte
 - Opplegg for vaskemaskin

ETASJE 2. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er utført med balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom. Utstyret er ikke funksjonstestet.

ETASJE 2. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.



KJØKKEN

ETASJE 2. > KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.
Det er en hvitfarget HTH kjøkken- innredning som går over to vegger. Innredningen er av skap og skuffer i glatte/slette fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt steketopp og vask. Kjøkkenet er utstyrt med integrert frys/kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn.



ETASJE 2. > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Leiligheten er utført med en ventilator med avtrekk ut. Utstyret er ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten er utført med synlige vannrør som rør i rør system.



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Leilighetens synlige avløpsrør er utført som PVC (plast).

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er utført med balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom. Utstyret er ikke funksjonstestet.

! TG 1 Varmesentral

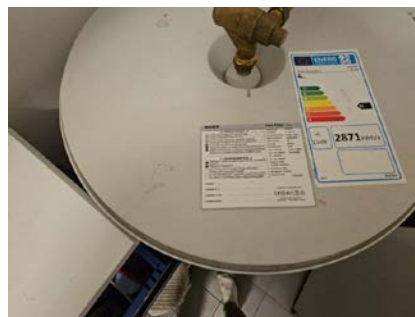
Beskrivelse

Leiligheten er basert på elektrisk oppvarming samt varme fra balansert ventilasjonsanlegg. Utstyret er ikke funksjonstestet.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med en ca.200 liters Basix varmtvannstank som er plassert i avrenningskar på teknisk rom.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegget er fra byggeår og utført som skjult anlegg. Automatsikringer i sikringsskap.

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.

Tilstandsrapport

2021

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke opplyst om unormale forhold fra eier.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplyst om varmgang fra eier.

Generelt om anlegget

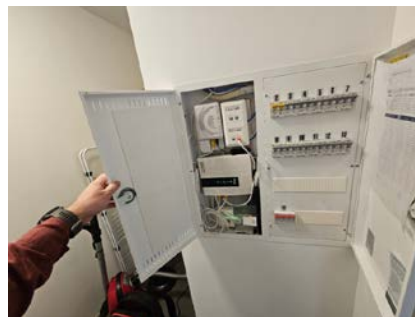
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse 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?
Nei

Generell kommentar

Takstmann er ikke EL fagmann og deler av anlegget er skjult. På generelt grunnlag anbefaler DSB(Direktoratet for Sikkerhet- og Beredskap) kontroll av EL anlegg hvert 5. år.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Leiligheten vurderes med hensyn til forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Her fremheves viktige punkter som ikke utløser tilstandsgrader, men er likevel viktig i sammenheng med bruken av boligen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

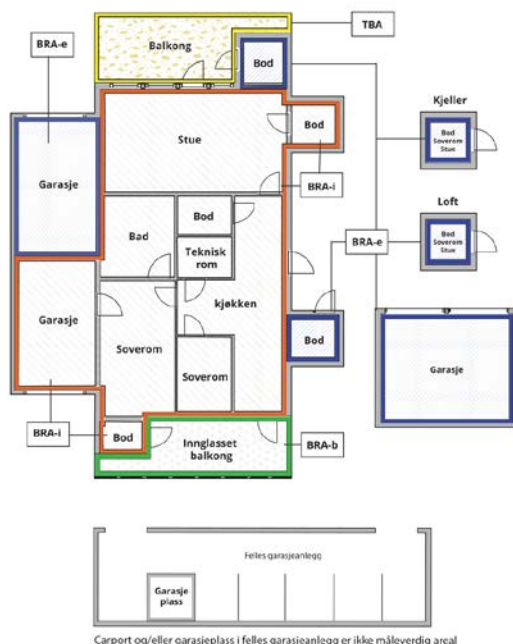
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 bod
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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 2.	80			80	8
SUM	80				8
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2.	Entré, soverom 1., soverom 2., kjøkken, stue, bad, teknisk rom		

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Under åpent areal (TBA) er balkongen medtatt med ca.8m².

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger med brukstillatelse som stemmer med dagens bruk av leiligheten.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Runar Meek	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	9	476		0	521.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Signe Tømmervågs vei 8B

Hjemmelshaver

Valen-Borettslag

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt av takstmann. Areal er hentet inn fra offentlige registre og avvik kan forekomme. Eiendommen er felles for borettslaget

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
925297402			Ulseth John Bertil, Ulseth Kirsti Grotli

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Skorpa ved bydel Goma i Kristiansund kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med asfaltert parkeringsområde, ellers naturtomt i front.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen og opplysninger gitt av eier. Datagrunnlaget kommer fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsverdi.

Det er ikke opplyst om noen særskilte forhold utover det som fremkommer i denne rapporten.

Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	16.03.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Plantegninger	16.03.2026	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.03.2026	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.03.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	10.03.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.10.2018	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.05.2021	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.03.2026	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse

Signe Tømmervågs vei 8B, 6512 KRISTIANSUND N

Dato for energimerking

16.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-270941

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300746659

Gårdsnummer

9

Bruksnummer

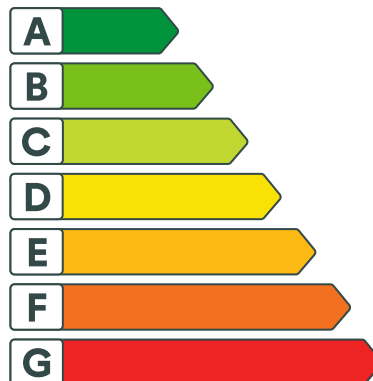
476

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

2021

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

80,0 m²

Oppvarmet bruksareal

80,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

109,51 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

104,83 kWh/m²

Totalt levert pr. år

8 386 kWh



Signe Tømmervågs vei 8B, 6512 KRISTIANSUND N



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Signe Tømmervågs vei 8B, 6512 KRISTIANSUND N



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kirsti Grotli Ulseth

John Bertil Ulseth

Boligen

Signe Tømmervågs vei 8B
6512 KRISTIANSUND N

1505-9/476/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: West Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Kurs og kontakt for el-billader i garasjenalegg

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: West Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Tilkobling til motor for solskjerming på veranda

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Signe Tømmervågs vei 8B - Nabolaget Gomalandet østre/Dunkersundet - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Røsslyngveien	17 min
Totalt 9 ulike linjer	
Kristiansund Kvernberget	10 min

Skoler

Folkeparken skole (1-7 kl.)	7 min
335 elever, 15 klasser	
Nordlandet barneskole (1-7 kl.)	7 min
161 elever, 11 klasser	
Allanengen skole (1-7 kl.)	7 min
214 elever, 16 klasser	
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
284 elever, 25 klasser	
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
318 elever, 24 klasser	
Atlanten videregående skole	23 min
500 elever, 18 klasser	
Kristiansund videregående skole	7 min
950 elever	

«Rolig, store turområder, gode fritidstilbud, god skole og barnehage, trygt for barn og kort vei til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

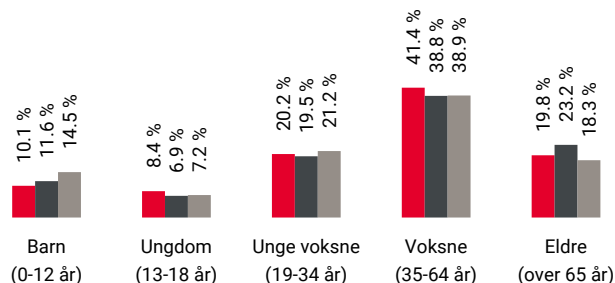
Bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gomalandet østre/Dunkersundet	987	497
Kristiansund	18 220	10 203
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Atlantis naturbarnehage (0-5 år)	9 min
76 barn	
Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år)	22 min
105 barn	
Nordlandet barnehage (0-5 år)	7 min
99 barn	

Dagligvare

Bunnpris Stortua	21 min
Post i butikk, PostNord	
Bunnpris Marokko	4 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



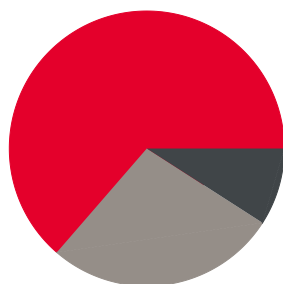
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

	Goma aktivitetshus Aktivitetshall, ballspill, fotball	11 min	0.9 km
	Stormyra Fotball	18 min	1.6 km
	Actic Atlanterhavsbadet	4 min	
	Family Sports Club Løkkemyra	8 min	

Boligmasse



63% enebolig
9% rekkehus
27% annet

Varer/Tjenester



ALTI Futura

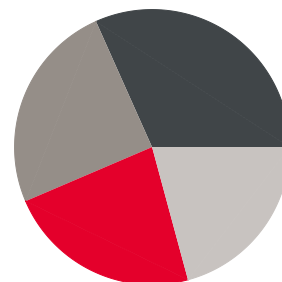
7 min



Apotek 1 Nordlandet

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



23% i barnehagealder
32% 6-12 år
25% 13-15 år
21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



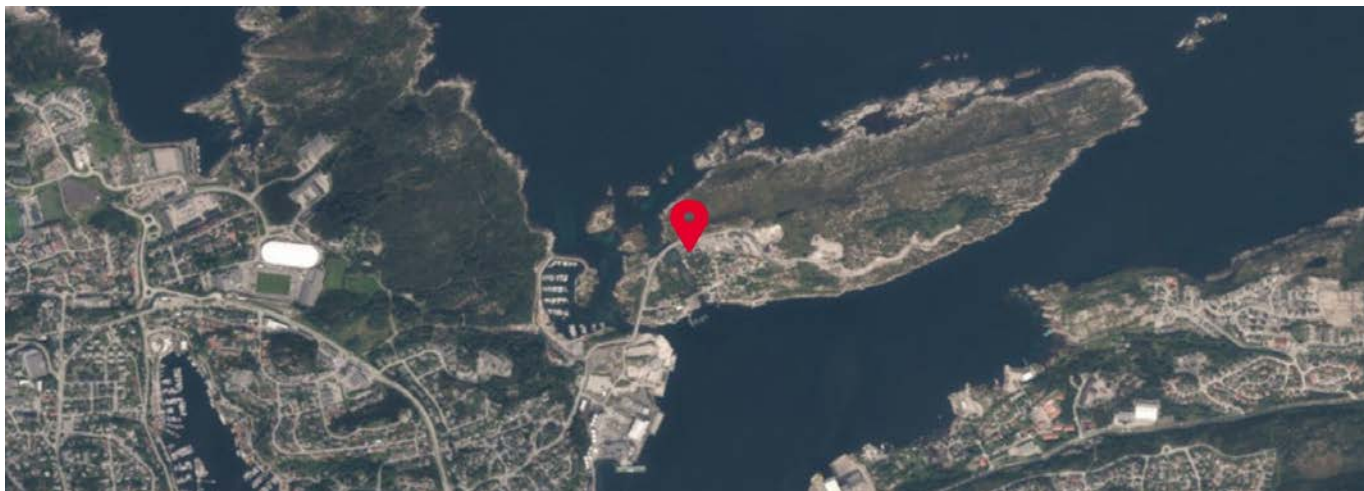
0%

49%

Gomalandet østre/Dunkersundet
 Kristiansund
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



ORDENSREGLER FOR VALEN-BORETTSLAG

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

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

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Ventilasjon

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon. Det betyr at anlegget er innstilt på å levere riktig mengde friskluft på oppholdsrom, samt trekke ut brukt og fuktig luft på baderom, wc, vaskerom. Friskluft- og avtrekksventiler skal ikke justeres eller tildekkes av beboerne.

Ventilasjonsanlegget skal ikke slås av eller kobles ut av andelseier. Dette for å unngå kondenssskader og muggdannelse i boligen. Andelseieren skal sette seg godt inn i bruksanvisningen for anlegget, for å kunne stille anlegget til sommer- og vinterdrift, samt tolke feilmeldinger i displayet. Ved eventuell feilmelding som ikke lar seg justere, skal borettslaget kontaktes omgående. Filterskifting gjøres årlig av borettslaget.

5. Fellesarealer

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Parkering

Det er retningslinjer for tildeling av parkering og boder i borettslaget. Da disse retningslinjene er en del av bygge- og finansieringsplanen, kan de kun endres i generalforsamling ved full enighet, og hvor samtlige andelseiere i borettslaget avgir stemme.

Krav vedr. bl.a. handicap-parkering og «lasteplass naust» parkering kommer fra reguleringsplanen, og kan i utgangspunktet ikke endres av borettslaget. Skulle det likevel bli aktuelt må man begynne med å se hva som ligger i reguleringsplanen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Disse ordensreglene gjelder fram til styret i ordinær drift eventuelt gjør endringer.

Retningslinjer for tildeling av parkering og boder i Valen-Borettslag

Garasjeanlegg:

Garasjeanlegget inneholder 11 parkeringsplasser. I tillegg er det en garasje (med egen port).

Utgangspunkt; kjøp av parkeringsplass/garasje – og valg etter ansiennitet.

Ved usolgte parkeringsplasser i garasjeanlegget, kan andelseiere – etter ansiennitet – velge å kjøpe en ekstra plass. Dette kan gjøres når alle andeler er solgt. Inntil alle andeler er solgt, kan andelseierne leie en ekstra plass av utbygger.

Den som leier plass i denne perioden, har ikke forkjøpsrett på plassen, da usolgte plasser tilbys andelseierne (for kjøp) etter ansiennitet.

Utvendig parkering:

Det er 10 utvendige parkeringsplasser, og 8 av disse kan i utgangspunktet disponeres fritt av beboere og gjester. Når en beboer i borettslaget har dokumentert krav på handicap-parkering – må borettslaget tildele en av disse parkeringsplassene – med eksklusiv bruksrett – til denne beboeren. Dette gjelder så langt det er parkeringsplasser tilpasset handicappede.

Borettslaget kan for øvrig tildele eksklusiv bruksrett på øvrige utvendige parkeringsplasser. Det er imidlertid krav om at 7 parkeringsplasser skal være forbeholdt gjester. Borettslaget har bestemt at alle gjeste-parkeringsplasser skal være utvendige. Disse eksklusive rettighetene er personlige, og følger ikke leiligheten ved salg.

1. etasje i hus nr 4 – Signe Tømmervågs vei 10 A – har eksklusiv bruksrett til parkeringsplassen ved sin leilighet. Hvis dette er sist solgte leilighet, får den ikke tildelt ytterligere en parkeringsplass (ref punktet under).

Annet:

Utbygger/selger eier alle usolgte parkeringsplasser i garasje.

Når alle parkeringsplasser i garasjeanlegget er solgt – og den sist solgte leiligheten ikke får mulighet for å kjøpe parkeringsplass i garasjeanlegget, kan borettslaget tildele egen utvendig parkeringsplass til denne leiligheten – under forutsetning av det som er nevnt over. Denne leiligheten kan selge sin leilighet med eksklusiv bruksrett til denne parkeringsplassen. Får leiligheten derimot kjøpt en parkeringsplass i garasjeanlegget på et senere tidspunkt, frafalles denne eksklusive bruksretten til den utvendige parkeringsplassen.

En andelseier kan bli pålagt av borettslaget å flytte parkeringsplass hvis dette blir nødvendig pga kravet til – og behovet for - handicap-parkering.

Parkeringsplassen som i reguleringen er betegnet som «Laste plass naust» er en gjesteparkeringsplass – og kan disponeres av nausteierne for «av-og-på-lessing» - det vil si en maksimums parkeringstid på ca 1 time. Parkeringsplassen ligger på borettslaget sin eiendom – og det er ikke solgt/utdelt rettigheter til nausteierne for parkering (ikke laget særskilt avtale med nausteierne, men man må forholde seg til reguleringsplanen).

En parkeringsplass/garasjeplass kan bare selges eller leies ut internt i borettslaget.

Eksempel – ved re-salg;

En kjøper av en leilighet med innvendig parkeringsplass, som har behov for en hc-plass – får av borettslaget eksklusiv bruksrett til en utvendig hc-plass. Denne hc-plassen kan senere ikke selges med leiligheten – den tildeles etter behov. Han eier fortsatt sin garasjeplass – som han da enten selger, leier ut eller bare har.

Boder

Bodene i garasjeanlegget skal selger tildele de leilighetene som ikke har 5 kvm sportsbod/teknisk rom inne i leiligheten. Dette er følgende leiligheter;

Hus 2 – 1. og 3. etasje
Hus 3 – 1. og 3. etasje
Hus 4 – 3. etasje
Hus 5A – 2. etg
Hus 5A – 3. etasje
Hus 5B – 3. etasje

Bod 5, 6 og 7 ligger i tilknytning til garasjeplass 7, 8 eller 9. Disse garasjeplassene bør derfor ikke kjøpes av (de som ikke skal ha bod i garasjeanlegget);

Hus 2 – 2. etg
Hus 3 – 2. etg
Hus 4 – 1. og 2. etg
Hus 5B – 2. etg

Hvis bod 1-4 er tildelt – og de som får tildelt bod 5-7 ikke velger å kjøpe tilliggende parkeringsplass, vil de få en noe tungvint adkomst til boden.

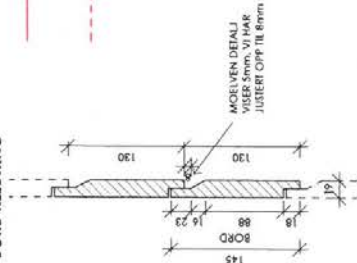
Enkeltstående garasje inkluderer bod, slik at kjøper av denne har ikke bod i garasjeanlegg i tillegg.

Øvrige boder tildeles av selger etter beste skjønn. Det bør tilstrebes at 3. etasje i hus 3 får størst mulig bod, da dette er den eneste leiligheten som ikke har noen bod inne i leiligheten.

Oppdatert 28.08.20

STANDARD DETALJ FOR BORD KLEDNING

- BRANNKLASSIFISERT
VINDU
- PLAN - VEGG - GULV
OG/ELLER VINDU MED
BRANNKRÅV
- OPPRIS - DEL AV VEGG
MED BRANNKRÅV



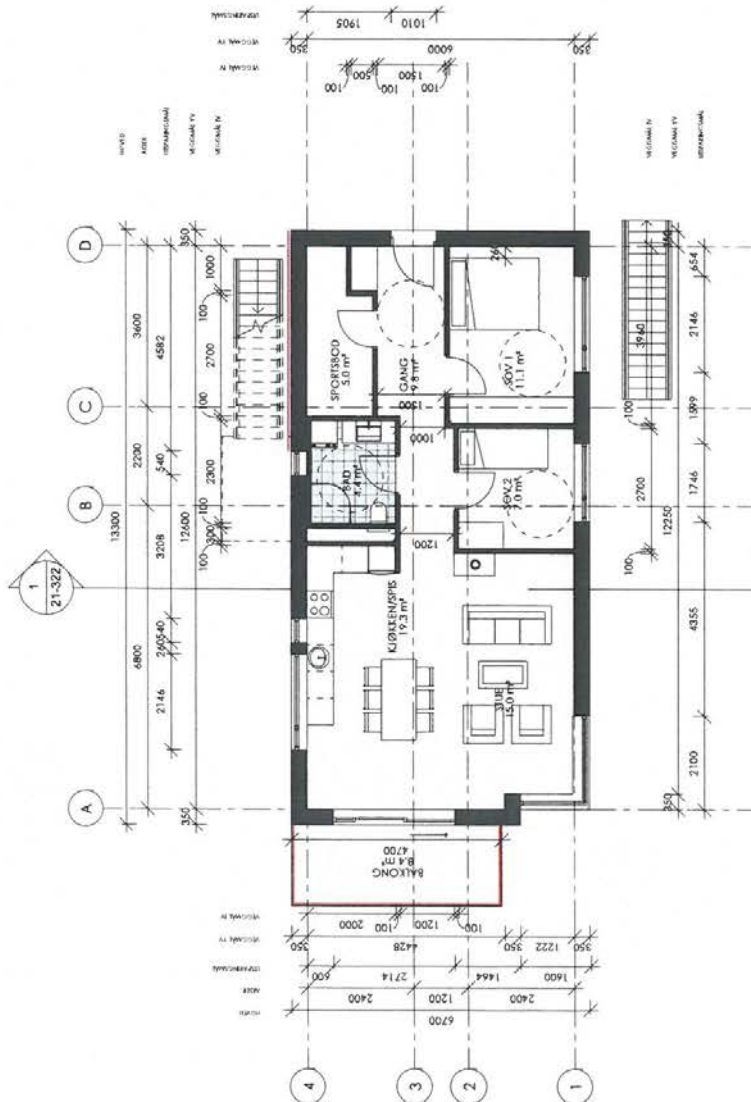
Hus 3 Leilighet D

LEILIGHET D

1. Sallak
2. BRA = 75,6m² plan 1
BRA = 75,6m² plan 2
BRA = 75,6m² plan 3

BEMERKNINGER

- Trekledning i gran 145mm bord med dobbeltfals 40°
- 130mm ferdig montert, referanse bordtype er fra Moelven
- Første del bord starter 80mm over innvendig ferdig gulv
- Vindusstørrelsen tilpasses bordkledning slik at høyden går opp i hele antall bord. Hvis annen type bordkledning velges må vindusstørrelsen tilpasses
- Vinduer skal være tilrettelagt for forefri vindusvask
- Alle vinduer er innadside
- Vindu og veggtyper må tilpasses brannkrav i henhold til TEK17 med hensyn til avstand til rømningsveier og avstand til nabobebyggelse og carport
- Dør- og vindusmål er til utsporing i vegg
- Innvendige dører er 9M og utvendige dører 10M for å oppfylle krav i TEK17
- For carport posisjon, se situasjonsplan
- Endringer av dimensjoner og estetikk kan ikke gjøres uten tillatelse fra Niels Torp+ arkitekter



Plan 01 - Tilgjengelig boenhet

1

1 : 100

A	Oppdatert tegningspakke	Rev	Endring	Utført	Kontrollert	Dato
						09.10.18
Prosjekt:						
Skorpa, Kristiansund Felt 1						
Tilbakemeldinger/Endringer:						
Skorpa Eiendom						
NIELSTORP+ arkitekter mna						
interiørarkitekter mna						
Prosjekt nr:		Oppdrags nr:		Tegnet:		Kontrollert:
6030041				4		ERJ
Arkitekt:		Målestokk:		Tegnet:		Kontrollert:
				1:100		A3
Hus 3, Plan 1				Formål:		Rev:
Leilighet D				Kontrollert:		A
Felt				Type type:		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1				A 11		
Felt				A 11		
1		A 11				
Felt		A 11				
1		A 11				
Felt		A 11				
1		A 11				
Felt		A 11				
1		A 11				
Felt		A 11				
1		A 11				
Felt		A 11				
1		A 11				
Felt		A 11				
1		A 11				
Felt		A 11				
1		A 11				
Felt		A 11				
1		A 11				
Felt		A 11				
1		A 11				
Felt		A 11				
1		A 11				
Felt		A 11				
1		A 11				
Felt		A 11				
1		A 11				
Felt		A 11				
1		A 11				

VEDTEKTER

for

Valen Borettslag, org. nr. 925 297 402

tilknyttet

AL Kristiansund Boligbyggelag, org. nr. 948 394 928

vedtatt på stiftelsesmøtet 18.05.2020, sist endret 20.03.23

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Valen 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 Kristiansund kommune og har forretningskontor i Kristiansund kommune.

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

1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 10.000,-.

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

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

stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer o.a. i samsvar med § 4-3 rett til å eie inntil tjue prosent 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) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

(3) Styret i borettslaget 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. Boret 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 innvendige avløpsledninger 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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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 følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

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 forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres skal legges til grunn for

beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder 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) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(4) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.

(5) 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 eller tenkt 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 og møteform

(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.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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



06.03.2026

Megleropplysninger

Adresse: Signe Tømmervågs vei 8B

Gnr.: 9

Bnr.: 476

Fnr.:

Snr.:

Gjeldende planer med bestemmelser

Eiendommen er:

☒ Regulert

☐ Uregulert

Planopplysninger	PlanID og plannavn	Formål	Vedtatt dato
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel 2020-2032, med mindre endring vedtatt 14.05.2024	Boligbebyggelse – nåværende	07.09.2023 14.05.2024
Kommunedelplan	Sjøområdeplan	Bruk av vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone- nåværende	15.05.2008
Reguleringsplan	R-260 Skorpa og Meløya		19.06.2012
Mindre reguleringsendring/ Bebyggelsesplan	R-260 Skorpa, felt 1 og 21, samt del av Meløya, mindre reguleringsendring	Boligbebyggelse, uthus/ naust/ badehus	24.10.2018

Bestemmelser til plan som er vedlagt:

☒ Kommuneplan

☒ Kommunedelplan

☐ Reguleringsplan

☒ Mindre endring/Bebyggelsesplan

Kommentarer:

- Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt.
- Ved motstrid går kommune(-del) planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en detaljeringssone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde: Areal i sjø omfattes av detaljeringssone H910 hvor R-260 Skorpa fortsatt skal gjelde.



Innsendte arealplaner

Planer under arbeid i området:

☐ Ja

☒ Nei

PlanID og Plannavn		Status:
-----------------------	--	---------

Kommentarer:

Avkjørsel til eiendommen

- ☐ Eiendommen har (regulert) avkjørsel til/fra offentlig gate/vei.
- ☐ Eiendommen har avkjørsel til/fra privat vei. Rettighet til adkomst må avklares/sikres.
- ☐ Eiendommen har avkjørsel til/fra regulert felles adkomst/vei.
- ☐ Eiendommen har kun gangadkomst til offentlig vei.

Kommentar:

Kommentarer til ordren:

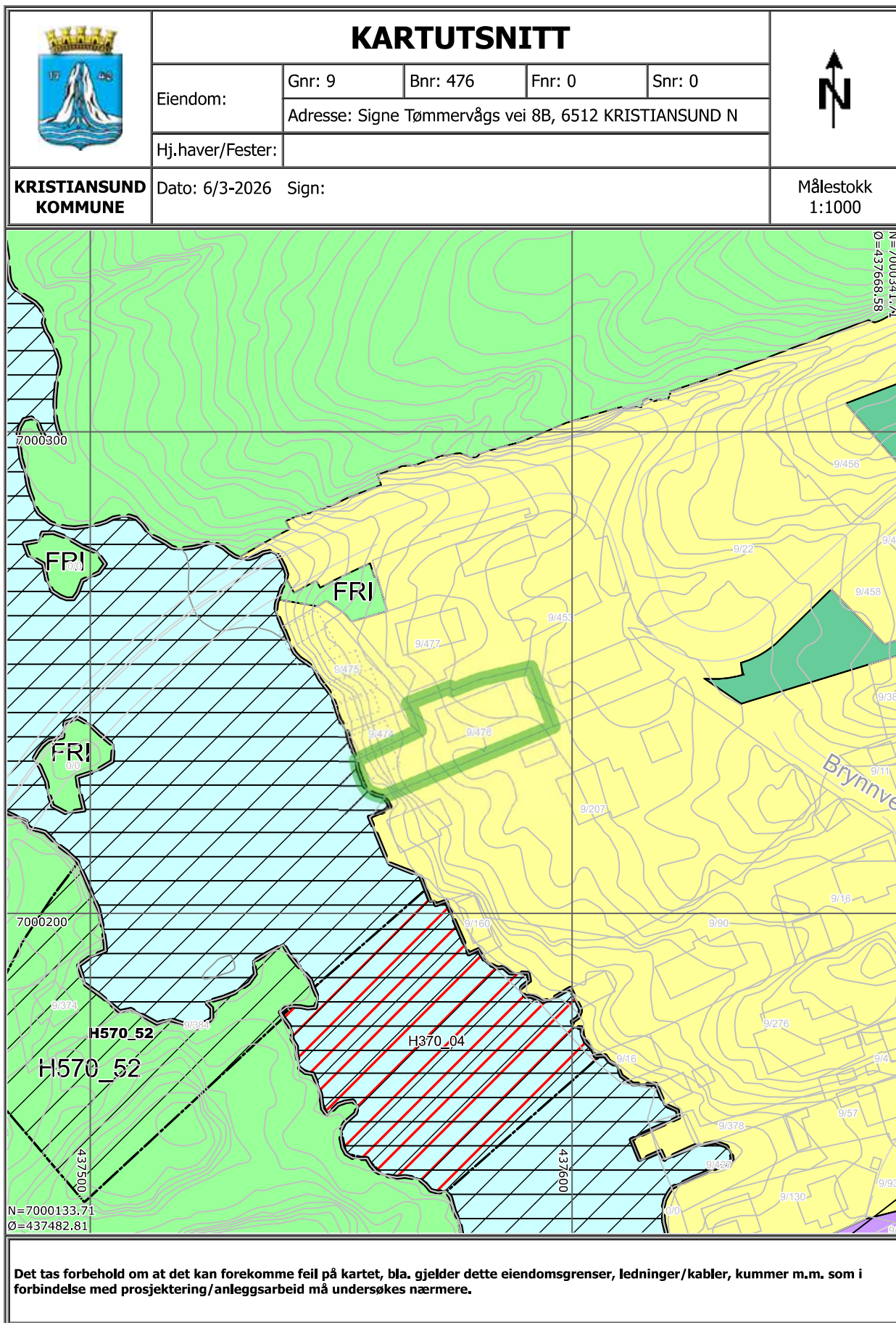
Med hilsen:

Plan og byggesak, reguleringsavdelingen v/Marita K. Spånberg
06.03.2026



KRISTIANSUND KOMMUNE

Tegnforklaring	
↔ Avkjørsel	▬ Brukar
↗ Regulert tomtgrense	↗ Byggegrense
↗ Planlagt bebyggelse	↗ Bebyggelse som forutsettes fjernet
↗ Regulert senterlinje	↗ Frisiktlinje
↗ Regulert kant kjørebane	↗ Regulert fotgjengerfelt
↗ Strandlinje sjø	Bestemmelsesområde
↗ Bevaring kulturmiljø	↗ Frisikt
■ Boligbebyggelse	■ Boligbebyggelse, frittliggende småhus
■ Renovasjonsanlegg	■ Uthus, naust eller badehus
■ Kjøreveg	■ Fortau
■ Gangveg, gangareal eller gågate	■ Sykkelanlegg
■ Annen veggrunn, tekniske anlegg	■ Annen veggrunn, grøntareal
■ Parkeringsplasser	■ Friområde
■ Vegetasjonsskjerm	■ Friluftsmål
■ Friluftsområde i sjø og vassdrag	





KRISTIANSUND KOMMUNE

Tegnforklaring	
 Samleveg - På bakken - Nåværende	 Bevaring kulturmiljø
 Boligbebyggelse - Nåværende	 Næringsbebyggelse - Nåværende
 Uteoppholdsarealer - Nåværende	 Friområde - Nåværende
 Hensyn friluftsliv	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende



Kristiansund kommune

I medvind uansett vær

TRIO HUS AS
Bedriftsveien 7C
6517 KRISTIANSUND N

Vår saksbehandler
Henning Lystrup

Saksnummer
BYGG-21/00236
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
14.05.2021

Signe Tømmervågs vei 8 A-B-C, vedtak midlertidig brukstillatelse

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 9 / 476 / 0 / 0
Ansvarlig søker: TRIO HUS AS
Tiltakshaver: KRISTIANSUND BOLIGBYGGELAG PROSJEKT AS
Forhåndskonferanse:

VEDTAK:

Etter plan- og bygningsloven § 21-10 gis midlertidig brukstillatelse for Signe Tømmervågsvei 8 A, B og C, Valen BRL.

Søknad om ferdigattest må fremsettes når gjenstående arbeid er utført. Komplettering av uteområder og fellesarealer må utføres innen 30.06.2021.

Bygning eller deler av bygning må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. plan- og bygningsloven § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse.

Saksopplysninger

Tillatelse til tiltaket ble gitt den 24.05.2019 med vedtaksnummer 2019/301. Det har tidligere blitt søkt om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket i Valen BRL med adressene Signe Tømmervågs vei 2, 4 og 10, Valen BRL. Midlertidig brukstillatelse ble gitt 19.10.20 med saksnummer BYGG-20/00861.

Søknad om midlertidig brukstillatelse for Signe Tømmervågs vei 8 A, B og C som består av 3 leiligheter ble mottatt den 11.03.21. Det ble i søknaden opplyst at følgende arbeider gjenstod:

- Ferdigstilling innvendige arbeider.
- Sikring av utvendige arealer, uteområder og balkonger.
- Ferdigstilling av tilkobling VA og strøm i leiligheter.

Arbeidene som nevnt har blitt bekreftet utført den 26.03.21 av Trio Hus AS.



Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund

E-post
postmottak@kristiansund.kommune.no
Dokumentnr.: BYGG-21/00236-6

Besøksadresse
Servicetorget

Vågeveien 4
www.kristiansund.no

Telefon
71 57 40 00

Telefaks
71 57 40 35

Bank
3930.05.58007

Org.nr
NO 991 891 919

Kristiansund kommune
Byggesakskontoret

Saksnummer
BYGG-21/00236

Dato
14.05.2021

Gjenstående arbeider omfatter komplettering av uteområder og fellesarealer. Det vil da foreligge dokumentasjon av sluttkontroll for ulike fagområder. Resterende del av byggefelt 1-3 omfatter Signe Tømmervågsvei 6a, 6b, 6c.

Vurdering

Det kan gis midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det tilfredsstillende å gi slik tillatelse.

Gjenstående arbeider omfatter komplettering av uteområder og fellesarealer. Det vil bli søkt om ferdigattest innen 30.11.2021.

Med bakgrunn i dokumentasjon i saken finner bygningsmyndigheten at tiltaket har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning for sikker bruk av omsøkte leiligheter.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdigstilt skal søknad om ferdigattest sendes bygningsmyndigheten. Det må foreligge gjennomføringsplan og bekreftelse på at FDV-dokumentasjon er overlevert byggverkets eier.

(FDV = Forvaltning/Drift/Vedlikehold)

Plan- og bygningsloven har et system for oppfølging av midlertidig brukstillatelse, jf. siste del av den tidligere siterte pbl. § 21-10 tredje ledd:

"Kommunen kan kreve at det stilles sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32".

Med hilsen
KRISTIANSUND KOMMUNE

Kerli Laul Grimstad
Avd. leder byggesak

Henning Lystrup
Rådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: KRISTIANSUND BOLIGBYGGELAG PROSJEKT AS

Kristiansund kommune
Byggesakskontoret

Saksnummer
BYGG-21/00236

Dato
14.05.2021

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Behandlingsgebyret er fastsatt med hjemmel i "Gebyrregulativ for Kristiansund kommune for saksbehandling mm. jf. plan- og bygningsloven § 33-1, matrikkelloven § 32 og eierseksjonsloven § 7".

I denne saken er gebyret beregnet på følgende måte ut i fra gebyrregulativ for 2021

Gebyr for:	Kr/stk.	Stk.	Sum, kr
Midlertidig brukstillatelse	4 800,-	1	4 800,-

Betalingsblankett for gebyret ettersendes.

Det er ikke klageadgang på gebyrfastsettelsen. Hvis gebyret er åpenbart urimelig, kan kommunen etter skriftlig søknad eller egen vurdering fastsette annet gebyr enn det som framgår av regulativet. Vurderingen gjøres i forhold til det arbeid og de kostnader kommunen har hatt med saken, også støttefunksjoner utover selve saksbehandlingen. Søknad om nedsettelse av gebyret utsetter ikke betalingsfristen.

Vi viser til kommunens hjemmeside under fanen Byggesakstjenester – "Hva koster det? Gebyrer Plan og Byggesak" finner du det aktuelle [Gebyrregulativet](#).

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Du har rett til å klage til Fylkesmannen over vedtaket. Frist for å klage er tre uker fra vedtaket er kommet fram til adressaten. Klagen må være skriftlig og redegjøre for de endringer du ønsker i vedtaket. Klagen må undertegnes og sendes til Kristiansund kommune som skal forberede saken for klageinstansen. Klager du på epost ber vi om at du benytter adressen byggesak@kristiansund.kommune.no. Kommunen skal ferdigbehandle klagen innen 8 uker.

Rett til å kreve begrunnelse, forvaltningsloven § 24:

Dersom det ikke er gitt begrunnelse for vedtaket, kan du sette fram krav om å få begrunnelse. Slikt krav må leveres innen klagefristen på tre uker.

Utsatt iverksetting av vedtaket, forvaltningsloven § 42:

Selv om du har klagerett, kan et vedtak vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å be om at vedtaket gis utsatt iverksetting inntil klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. En beslutning om å gi/ikke gi vedtaket utsatt iverksetting er ikke et vedtak som kan påklages.

Rett til å se sakens dokumenter, forvaltningsloven § 18:

Du har med visse begrensninger rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter. Dersom en mindreårig er part i saken og blir representert av en verge, gjelder dette også den mindreårige selv. Retten til innsyn gjelder også etter at det er truffet vedtak i saken.

Kostnader ved en klagesak, forvaltningsloven § 36:

Det kan søkes om å få dekket utgiftene til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Fylkesmannen eller en advokat kan gi nærmere informasjon om reglene for fri rettshjelp.

Når et vedtak blir endret til gunst for deg, kan du kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes dine eget forhold eller forhold utenfor din og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det.

Klage til sivilombudsmannen

Hvis du mener å ha vært utsatt for urett eller feil fra det offentlige, kan du klage til Sivilombudsmannen. Før du klager til Sivilombudsmannen, må du ha brukt alle andre klagemuligheter. Det betyr at du først må ha klaget til det offentlige organet som har behandlet eller avgjort saken din, for eksempel kommunen eller fylkesmannen. Du finner mer informasjon om klage til sivilombudsmannen på deres hjemmeside <https://www.sivilombudsmannen.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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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 garderobehyller 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Signe Tømmervågs vei 8B
6512 KRISTIANSUND N

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Erik Ulseth

Oppdragsnummer:

Telefon: 993 17 191
E-post: erik.ulseth@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre