



aktiv.

Lyrveien 6, 6515 KRISTIANSUND N

**Strøken 3-roms leilighet i
toppetasjen i attraktivt borettslag**



Eiendomsmegler

Gunnar Andreas Kjønnøy

Mobil 452 77 617

E-post gunnar.andreas.kjonnøy@aktiv.no

Aktiv Kristiansund

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 450 000,-
Fellesgjeld: Kr 31 379,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 2 491 175,-
Felleskostn.: Kr 5 620,-
Selger: Synne Thingvold Østgård

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 67/67 kvm
Tomtstr.: 16415.6 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 5, bnr. 322
Andelsnr.: 66
Oppdragsnr.: 1601260030

Strøken 3-roms leilighet i toppetasjen i attraktivt borettslag

Aktiv Eiendomsmegling v/ Gunnar A. Kjønnøy presenterer Lyrveien 6!

Omfattende renoverert 3-roms leilighet i toppetasjen med fin utsikt. Leiligheten ble renoverert i 2022 med bl.a. nytt kjøkken, bad, el-anlegg, røropplegg (rør i rør), samt overflater. Det ble også lagt varme i samtlige gulv og installert smartsystem, noe som gjør at denne leiligheten skiller seg ut. I forbindelse med renovering har badet blitt utvidet og det ble fjernet deler av vegg mellom stue og kjøkken for åpen løsning.

Makrellsvingen borettslag er et stort borettslag med gode rutiner og god økonomi. Det er etablert elbil-ladere på borettslagets tomt. Gåavstand til barnehage, barneskole, idrettsanlegg, badeland og dagligvare. Det er også mange fine tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	35
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	57
Energiattest	63
Nabolagsprofil	68
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 kvm

BRA totalt: 67 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 67 kvm

TBA fordelt på etasje

3. etasje

8 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I kjeller er det 2 boder på til sammen 10 m² som leiligheten disponerer.

Det foreligger byggesgodkjente og byggemeldte tegninger for eiendommen datert 03.03.1974. Dagens planløsning avviker fra opprinnelige tegninger ved at tidligere separat bad og toalett er slått sammen til ett kombinert bad/vaskerom. Endringen skal ifølge tidligere salgsprospekt og egenerklæring være utført i forbindelse med ombygging/modernisering av leiligheten. Det er ikke fremlagt særskilt dokumentasjon på at sammenslåingen av rommene er byggemeldt eller omsøkt. I henhold til tidligere salgsprospekt foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Kristiansund kommunes arkiv. For byggesaker omsøkt før 01.01.1998 kan dette innebære at byggesaken formelt ikke er avsluttet. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse samt eventuelle søknadsppliktige endringer i planløsning som ikke er dokumentert omsøkt eller godkjent.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

16415.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eid tomt opparbeidet med asfaltert innkjøring, plen og naturterreng.

Beliggenhet

Lyrveien 6 ligger i det rolige og familievennlige Karihola i Kristiansund. Eiendommen har en ideell beliggenhet med gangavstand til både skoler, barnehager, dagligvare, bysentrum og byens turområder. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med bussholdeplassen ved Kristiansund stadion kun 3 minutters gange unna. Samlet sett tilbyr Lyrveien 6 en attraktiv beliggenhet med nærhet til både natur og byliv, samt gode fasiliteter for familier og enkeltpersoner i alle aldre.

Adkomst

Enkel adkomst via offentlig vei.
Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde med blandet bebyggelse bestående av leilighets- / gårdsbebyggelse, tomannsboliger, småhus og eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Karihola barnehage ligger kun 600 meter fra boligen. Ellers har man de øvrige barnehager og skoler i området innenfor 15-20 min gange eller ca 5 min kjøring. Steinbiten balløkke og Kristiansund stadion ligger begge kun 2-300 meter fra eiendommen, og man har ellers det meste av både idrett-, kultur- og fritidstilbud en liten spasertur eller en kort kjøretur unna.

Skolekrets

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

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp ligger kun 250 meter fra boligen.

Bygningssakkyndig

Verdianalyse AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Veggkonstruksjonen er betong med fasadeplater.
Leiligheten har PVC vinduer og balkongdør med 2-lags glass.
Dør fra trappegang og inn til leilighet er i slett utførelse med B-30 klasse.
Balkongen er oppført med bærende konstruksjon i stål med understøtter, samt rekkverk i stål kombinert med fasadeplater. Gulv er utført i malte betong-/stålplater.

Balkongen er delvis overbygget, noe som bidrar til noe redusert værþåkjenning.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Det er ikke registrert forhold med tilstandsgrad TG2 eller TG3 i rapporten. Alle registrerte forhold har fått TG0 eller TG1.

For utfyllende informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 04.03.26 av Terje Storhaug. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Bademiljø Øivind Lystad AS, Larsen Bad og Flis AS og West Elektro AS, 2022

Beskrivelse: Renovering av bad. Ny kurs og nytt elektrisk anlegg. Lagt varmekabel. Nytt rør-i-rør-skap og røropplegg, samt nytt inventar/utstyr. Ny membran og flis på gulv m/ oppkant. Fibo baderomspanel på vegger og gips i himling.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Bademiljø Øivind Lystad AS, 2022

Beskrivelse: Nytt røranlegg på bad og kjøkken. Ny sluk på bad, nye avløp intert. Ny varmtvannsbereder. Nytt inventar/utstyr

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

Ja

Firmanavn: West Elektro AS, 2022

Beskrivelse: Nytt elektrisk anlegg i forbindelse med renovering av leiligheten. Renovering sikringsskap.

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

Ja

Beskrivelse: Siden jeg tok over i 2024 så har overflater på stue og hovedsoverom blitt tapesert. Gang og gjesterom er malt.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og alle interessenter

oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder: Entrè, kott, bad, 2 soverom og stue med åpen løsning mot kjøkken. Utgang til sørvendt balkong fra stue.
2 boder i kjeller.

Standard

Entrè: Laminat med varmekabler på gulv, malte gipsplater på vegger og malt gipsplater i himling.

- Dørtelefon og oppheng klær.

Bad: Fliser med varmekabler på gulv, våtromsplater på vegger og malt gipsplater i himling. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, speil med lys, vegghengt toalett og dusj med glassdører.

- Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

Kott: Laminat på gulv, malte gipsplater på vegger og malt gipsplater i himling.

- Varmtvannstank og rør i rør vannskap.

Soverom 1: Laminat med varmekabler på gulv, malte gipsplater på vegger og malt gipsplater i himling.

Soverom 2: Laminat med varmekabler på gulv, tapet på vegger og malt gipsplater i himling.

- Skap.

Stue: Laminat med varmekabler på gulv, tapet på vegger og malt gipsplater i himling.

– Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat med varmekabler på gulv, malte gipsplater på vegger og malt gipsplater i himling.

- Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, ventilator, integrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn, integrert microbølgeovn og integrert kjøleskap.

For mer utfyllende informasjon om standard og tilstand, se vedlagte tilstandsrapport.

Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving.

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.

Det gjøres oppmerksom på at følgende ikke medfølger:

- 'String pocket' hylle i eik på kjøkkenet
- 'Montana string' hylle på stue
- Speil på stue
- Speil på gang
- Gulvteppe på stue

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024: Det er blitt satt opp gjerder i Havgapet 2-6 slik at andelseierne kan sette opp parkeringsskilt, og det er satt opp gjesteparkeringsskilt og HC skilt på de andre parkeringsområdene.

Andelseierne i Makrellsvingen 29-35 som eier/leier garasje har malt garasjene sine.

2022: Installasjon for el-bil lading

2008: Ny porttelefon

Parkering

Leiligheten har egen biloppstillingsplass på borettslagets tomt.

Garasjeplass kan leies og tildeles etter ansiennitet av styret i borettslaget.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0000588474

Radonmåling

Leiligheten ligger i 3. etasje, hvor risiko for radon normalt er lav. Ihht. NGU, Norges Geologiske Undersøkelse, har adressen usikker forekomst av radon. Boligen er oppført før det ble innført krav om radonsperre i byggetekniske foreskrifter.

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at om det som resultat av fremtidige målinger, vil bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak, vil da slike eventuelle tiltak måtte bekostes og utføres av kjøper.

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler i alle gulv.

Informasjon om strømforbruk

Beregnet levert energi er anslått til 162,44 kWh/m² per år i normert klima (153,81 kWh/m² i lokalt klima), og boligen har et totalt beregnet energiforbruk på ca. 10 305 kWh per år.

Energimerke

D

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 2 450 000

Omkostninger kjøper

2 450 000 (Prisantydning)

31 379 (Andel av fellesgjeld)

2 481 379 (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)

2 491 175 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 500 075 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 502 875 (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 474 313 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 897 250 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), 300 kr

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

Kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, renter og avdrag på andel fellesgjeld, kabel-tv, strøm fellesarealer, renhold av fellesarealer, drifts- og serviceavtaler, herunder vaktmestertjeneste, honorar til styre, revisor og forretningsfører, kontingent til boligbyggelaget, felles vedlikehold 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. Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Styret i Makrellsvingen Borettslag jobber nå med å innhente tilbud på skifte av vindu, verandadører samt tilleggisolering og skifte fasadeplater på gavlveggene for å minske varmetap på byggene. Det vil bli avholdt ekstraordinær generalforsamling i løpet av våren for å fatte vedtak på rehabiliteringen.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 620

Andel Fellesgjeld

Kr 31 379

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

03.03.2026

Andel fellesformue

Kr 45 718

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Makrellsvingen Borettslag

Organisasjonsnummer

853982202

Andelsnummer

66

Om borettslaget

Makrellsvingen Borettslag er et borettslag i Kristiansund kommune. Det består av 153 andelsleiligheter. Selskapets organisasjonsnummer er 853982202.

Forretningsfører er Kristiansund Boligbyggelag. Selskapet har leieinntekter fra lokaler.

Vedtatte saker:

- Traktorgressklipperen som ble kjøpt i fjor ble solgt til Myra Borettslag.
- Det er blitt leid inn containere som gir andelseierne en mulighet til å rydde og kaste søppel i fellesareal og boder.
- Det er blitt satt opp gjerder i Havgapet 2-6 slik at andelseierne kan sette opp parkeringsskilt, og det er satt opp gjesteparkeringsskilt og HC skilt på de andre parkeringsområdene.
- Andelseierne i Makrellsvingen 29-35 som eier/leier garasje har malt garasjene sine.
- Det er inngått ny avtale med nytt vaskebyrå, da vi ikke var fornøyd med det vi har nå. Det nye byrået som heter ISS tar over vaskingen fra 1. april.
- Under behandling av budsjett ble avsetning til vedlikehold satt til 4 100,- pr leilighet og felleskostnadene ble oppjustert med 4%.

Pågående saker:

- Styret ber om generalforsamlingens godkjenning til å innhente tilbud/priser fra entreprenører på etterisolering av blokkene, og nye vinduer/verandadører.
- Boligselskapet har inngått 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.
- Det blir fortsatt leid inn vaktmestertjenester fra KBBL-servicesentral som jobber 80% stilling i borettslaget.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 14616284, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 03-03-2026: 4.07% pa. Flytende rente

Antall terminer til innfrielse: 6 (siste termin 01-03-2029)

Saldo per 03-03-2026: kr 3 001 439

Andel av saldo: kr 20 192

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 146162839, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 03-03-2026: 4.07% pa. Flytende rente

Antall terminer til innfrielse: 4 (siste termin 31-12-2027)

Saldo per 03-03-2026: kr 1 662 975

Andel av saldo: kr 11 187

IN-Ordning: Nei

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 (1 661 291,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (1 566 959,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Under behandling av budsjett ble avsetning til vedlikehold satt til 4100,- pr leilighet og felleskostnadene ble oppjustert med 4%.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Sak 5. Rehabilitering. Styret ber om generalforsamlingens godkjenning til å innhente tilbud/priser fra entreprenører på etterisolering av blokkene, og nye vinduer/verandadører.

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.

Styregodkjenning

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. Styregodkjenning 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 godkjenning 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

Det er vedtatt forbud mot dyrehold i borettslagets vedtekter. Styret kan dog 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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Andelseier har ansvar for å holde boligen i forsvarlig 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 er videre ansvarlig for rensing av sluk og innvendige avløpsrør frem til borettslagets hovedledning, og skal sørge for at boligen holdes fri for insekter og skadedyr. Tilfeldige skader, inkludert skader etter innbrudd og uvær, må utbedres av andelseier.

Forretningsfører

Forretningsfører

AI Kristiansund Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 5, bruksnummer 322 i Kristiansund kommune. Andelsnr. 66 i Makrellsvingen Borettslag med orgnr. 853982202

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1505/5/322:

14.05.1976 - Dokumentnr: 302665 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Refusjon for gateopparbeidelse.

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved

lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 03.03.1974. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:
Tidligere separat bad og toalett er slått sammen til et kombinert bad/ vaskerom. Det er ikke megler bekjent om dette omfattet endring av bærende konstruksjon eller annen endring som krever kommunens godkjenning. Tiltaket er ikke omsøkt og godkjent. Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet.

Regulerings- og arealplaner

Følger Bebyggelsesplan Kariholia (plan-ID R-117-01), som er en mindre reguleringsendring. Planen regulerer området til boliger, lekeplass, kjøregate, fortau, sti, gangvei og privat parkeringsareal.. 09.10.1974

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2020-2032, vedtatt 07.09.2023 med mindre endring vedtatt 14.05.2024. I kommuneplanen er arealet avsatt til boligbebyggelse.

Det er ikke registrert planer under arbeid i området.

Ifølge kartutsnitt for kommuneplanen er eiendommen berørt av en sone for ras- og skredfare.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt under spesielle vilkår, for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i borettslagsloven § 5-6 (3) har bebodd eiendommen

i minst ett av de to siste årene. Se borettslagets vedtekter, punkt 4-2.

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. 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.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum 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
1 990 Visninger
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

3 489 Utlegg kommunale opplysninger
3 925 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 101 474

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

Gunnar Andreas Kjønnøy
Eiendomsmegler
gunnar.andreas.kjonnoy@aktiv.no
Tlf: 452 77 617

Ansvarlig megler bistås av

Gunnar Andreas Kjønnøy
Eiendomsmegler
gunnar.andreas.kjonnoy@aktiv.no
Tlf: 452 77 617

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

12.03.2026





















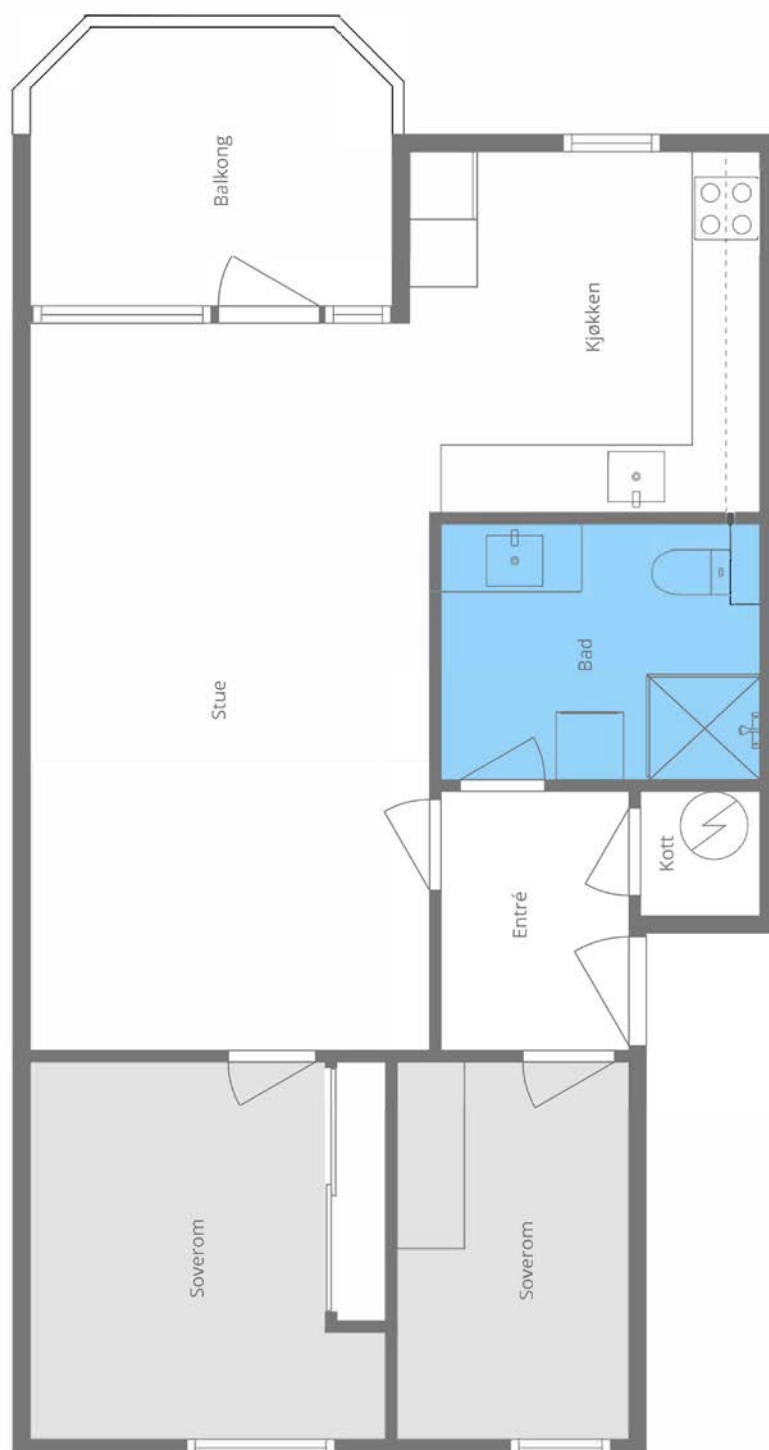








Plantegning



Mål beregnes med rubricas-teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Lyrveien 6 , 6515 KRISTIANSUND N

📖 KRISTIANSUND kommune

gnr. 5, bnr. 322

Andelsnummer 66

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 04.03.2026

Rapportdato: 09.03.2026

Oppdragsnr.: 22333-1397

Eiendomsverdi ref nr: HG1905

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug




VerdiAnalyse.

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.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team

Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.



Rapportansvarlig

Terje Storhaug
Uavhengig Takstingeniør
ts@verdi-analyse.no
953 01 501

 **NITO**




VerdiAnalyse.

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

Boligen er en andelsleilighet i boligblokk oppført i 1976. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong med utvendige fasadeplater. Veggkonstruksjonen består av betongkonstruksjon med utvendig kledning i fasadeplater.

Leiligheten har PVC-vinduer med 2-lags isolerglass samt PVC balkongdør. Inngangsdør fra trappegang er utført som slett dør med brannklassifisering B30.

Etasjeskiller i bygget er utført i betongkonstruksjon, noe som er vanlig for denne typen boligblokker fra oppføringstiden.

Leiligheten har balkong med bærende konstruksjon i stål med understøtter. Rakkverk er utført i stål kombinert med fasadeplater, og gulvet er utført i malte betong-/stålplater. Balkongen er delvis overbygget. Det ble ved befaring registrert noe normal vær- og aldersrelatert slitasje på overflater, noe som er vanlig for denne typen utvendige konstruksjoner. Balkongen anses å inngå i byggets felles konstruksjoner, og vedlikehold vil normalt ligge under borettslagets ansvar i henhold til gjeldende vedtekter.

Innvendig består gulvoverflater hovedsakelig av laminat med elektriske varmekabler. Vegger er i hovedsak utført med malte gipsplater og tapet, og himlinger er utført med malte gipsplater.

Innvendige dører er hvite ram-tredører fra nyere tid.

Leiligheten ble i henhold til tidligere salgsprospekt og egenerklæring vesentlig modernisert i 2022. Arbeidene omfattet blant annet oppgradering av bad/vaskerom, nye gulv og overflater i boligen, etablering av varmekabler i alle rom, nytt kjøkken samt oppgradering av tekniske installasjoner.

Vanninstallasjoner er i hovedsak utført som rør-i-rør-system, og varmtvannstank på ca. 200 liter er fra samme periode. Det er også montert lekkasjesikring under kjøkkenbenk.

Det elektriske anlegget er oppgradert i forbindelse med moderniseringen og fremstår med automatsikringer og jordfeilautomater. Sikringsskapet er plassert i felles trappegang.

Ventilasjonen i boligen består av mekanisk avtrekk fra våtrom kombinert med naturlig ventilasjon via ventiler og vinduer i øvrige rom. Oppvarming skjer hovedsakelig ved elektriske varmekabler i gulv.

Samlet sett fremstår leiligheten som betydelig oppgradert sammenlignet med opprinnelig byggeår, med moderne overflater og tekniske installasjoner fra nyere tid. Beskrivelsen er basert på visuell befaring samt opplysninger fra tidligere salgsprospekt, egenerklæring og tilgjengelig dokumentasjon.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger byggegodkjente og byggemeldte tegninger for eiendommen datert 03.03.1974. Dagens planløsning avviker fra opprinnelige tegninger ved at tidligere separat bad og toalett er slått sammen til ett kombinert bad/vaskerom. Endringen skal ifølge tidligere salgsprospekt og egenerklæring være utført i forbindelse med ombygging/modernisering av leiligheten.

Det er ikke fremlagt særskilt dokumentasjon på at sammenslåingen av rommene er byggemeldt eller omsøkt.

I henhold til tidligere salgsprospekt foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Kristiansund kommunes arkiv. For byggesaker omsøkt før 01.01.1998 kan dette innebære at byggesaken formelt ikke er avsluttet.

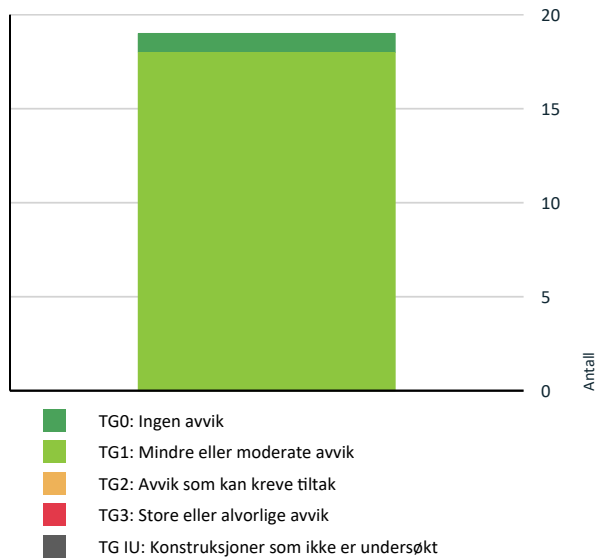
Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse samt eventuelle søknadspliktige endringer i planløsning som ikke er dokumentert omsøkt eller godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

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

[Gå til side](#)

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetninger – NS 3600 Tilstandsrapport – Borettslagsleilighet

Rapporten er utarbeidet etter NS 3600:2018 og gjelder kun den aktuelle andelen slik den fremsto på befaringstidspunktet.

Vurderingen omfatter boligens innvendige overflater, innredninger og installasjoner som andelseier har vedlikeholdsansvar for. Fellesarealer og bygningsdeler utenfor boligen er ikke vurdert med mindre annet er angitt.

Undersøkelsen er basert på visuell kontroll uten destruktive inngrep. Skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Ansvarsforhold følger borettslagsloven og lagets vedtekter.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1976

Kommentar
I følge Eiendomsverdi.

Anvendelse
Boligformål.

Standard

Leiligheten fremstår generelt med oppgradert og moderne standard etter omfattende modernisering i 2022. Dette omfatter blant annet nytt bad/vaskerom, nytt kjøkken, nye gulv og overflater samt etablering av elektriske varmekabler i alle rom. Vanninstallasjoner er i hovedsak utført som rør-i-rør-system, og det er montert lekkasjesikring under kjøkkenbenk. Det elektriske anlegget fremstår oppgradert med automatsikringer, jordfeilautomater og overspenningsvern, samt styringssystem for belysning (Plejd). Overflater og innredninger fremstår i hovedsak med tidsmessig standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår generelt godt vedlikeholdt etter senere oppgraderinger, og det ble ved befaring ikke registrert forhold som tyder på vesentlig vedlikeholdsetterlep. Noe normal bruksslitasje på overflater må likevel påregnes. Balkongen har normal vær- og aldersrelatert slitasje på overflater, noe som er vanlig for denne typen konstruksjoner. Vedlikehold av balkong og øvrige utvendige bygningsdeler vil normalt ivaretas av borettslaget i henhold til gjeldende vedtekter. På generelt grunnlag må det forventes løpende vedlikehold av overflater og tekniske installasjoner i takt med normal bruk og alder.

Tilbygg / modernisering

Modernisering I henhold til tidligere salgsprospekt og egenerklæring ble leiligheten gjennomført vesentlig modernisert i 2022. Arbeidene fremstår som en helhetlig oppgradering av boligens innvendige standard.

Det er opplyst at tidligere separat bad og toalett ble slått sammen til ett kombinert bad/vaskerom. Badet ble samtidig oppgradert med nye overflater, nytt sanitærutstyr og innredning. Videre ble det etablert varmekabler i alle rom, lagt nye gulvoverflater og utført malerarbeider på vegger og himlinger i hele leiligheten.

Kjøkkenet ble fornyet med ny innredning og integrerte hvitevarer. I forbindelse med moderniseringen ble også det elektriske anlegget oppgradert, herunder nytt sikringsskap og nye kurser. Varmtvannstank (200 liter) er fra 2022, og vanninstallasjoner er opplyst utført med rør-i-rør system.

Samlet sett fremstår arbeidene som en betydelig standardheving sammenlignet med opprinnelig byggeår (1976), og leiligheten fremstår som modernisert i nyere tid. Opplysningene er basert på tidligere salgsprospekt, egenerklæring og fremlagt dokumentasjon, samt visuell befaring.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Kommentar

Veggkonstruksjonen er betong med fasadeplater.

TG 1 Vinduer

Kommentar

Leiligheten har PVC vinduer og balkongdør med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Kommentar

Dør fra trappegang og inn til leilighet er i slett utførelse med B-30 klasse.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Balkongen er oppført med bærende konstruksjon i stål med understøtter, samt rekkverk i stål kombinert med fasadeplater. Gulv er utført i malte betong-/stålplater.

Ved befaring ble det registrert noe vær- og aldersrelatert slitasje på overflater, blant annet normal overflateslitasje på gulv og enkelte merker etter bruk og eksponering for vær og vind. Dette er vanlig for denne typen utvendige konstruksjoner. Det ble ikke registrert forhold som tilsier akutt behov for utbedring på befaringsdagen.

Balkongen fremstår ellers som funksjonell med rekkverk og skjermede sidefelt. Balkongen er delvis overbygget, noe som bidrar til noe redusert værpåkjenning.

Balkongen inngår i byggets felles konstruksjoner, og vedlikehold og eventuell fremtidig oppgradering vil normalt ligge under borettslagets ansvar i henhold til gjeldende vedtekter og forvaltningspraksis.



Andre utvendige forhold

Kommentar

Bygningsdelene som naturlig hører til leiligheten – som yttervegger, vinduer, balkongdør, ytterdør og tilhørende balkong – vurderes å ha særlig nær tilknytning til andelen og er derfor undersøkt som en del av boligens tilstand. Dette gjelder selv om disse delene i utgangspunktet kan inngå i borettslagets fellesareal.

Endelig fordeling av eier- og vedlikeholdsansvar følger borettslagets vedtekter og eventuelle vedtak fra styret. Det anbefales å se disse for nærmere avklaring av ansvar mellom borettslaget og den enkelte andelseier.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Det er hovedsakelig laminat med varmekabler, malte gipsplater / tapet på vegger og malte gipsplater i himling.

Se egen standardbeskrivelse for alle rom.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har leiligheten hvite ram-tredører.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Andre innvendige forhold

Kommentar

Mindre merker, riper og overfladiske skader som følge av normal bruk og aldring er ikke særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder mindre avvik som at dører og vinduer tar i karm, løse dørvridere eller lignende forhold. Slike forhold anses som en del av normalt vedlikehold som bør utføres regelmessig, og er derfor ikke vurdert som vesentlige for bygningsdelens tilstand

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Badet er blitt renovert i 2022 og det foreligger dokumentasjon som bilder, faktura etc.

Fliser med varmekabler på gulv, våtromsplater på vegger og malt gipsplater i himling.

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, speil med lys, vegghengt toalett og dusj med glassdører. Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Våtromsplater på vegger og malt gipsplater i himling.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Kommentar

Fliser med varmekabler på gulv.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Bad har plastsluk og har smøremembran med kjent utførelse.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, speil med lys, vegghengt toalett og dusj med glassdører. Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Mekanisk avtrekk via ventil tilsluttet sentralt avtrekk for leiligheten.

3. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt, da badet ble renovert i 2022 og således er nyere enn 5 år på befæringsdato. I henhold til retningslinjene i forskrift til avhendingslova foretas det normalt ikke hulltaking i våtrom som er yngre enn 5 år, med mindre det foreligger konkrete indikasjoner på skade.

Det ble utført fuktsøk med egnet fuktindikator på tilgjengelige overflater i badet samt på tilstøtende konstruksjoner og rom. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller indikasjoner på fuktgjennomslag på befæringsdagen.

Vurderingen er basert på visuell kontroll og overflatemålinger. Skjulte forhold bak membran og konstruksjoner kan ikke fullt ut utelukkes.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Laminat med varmekabler på gulv, malte gipsplater på vegger og malt gipsplater i himling.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, ventilator, integrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn, integrert microbølgeovn og integrert kjøleskap.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Vanninstallasjoner er i hovedsak utført som plastrør (rør-i-rør-system), etablert i forbindelse med oppgradering i 2022. Rør-i-rør-skap er plassert i kott/teknisk område.

Under kjøkkenbenk og ved sanitærinstallasjoner er det synlige, åpne vannrør i kobber og forkrommede rørføringer frem til armatur og utstyr. Avløpsrør er utført i plast (PP/PVC) med vannlås og synlige koblinger.

Det er montert lekkasjesikring (lekkasjestopper med føler og magnetventil) tilknyttet vanninstallasjonene under kjøkkenbenk. Løsningen fremstår som automatisk avstengningssystem ved registrert vannlekkasje, og gir en ekstra sikkerhet mot vannskader.

Installasjonene fremstår som nyere og ryddig montert ved visuell kontroll. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller unormale forhold på befaringsdagen.

Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige rørføringer. Skulte installasjoner bak vegger og i konstruksjoner er ikke kontrollert.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør av plast med lufting over tak.

Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som feks vannlås etc.



TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Mekanisk avtrekk fra våtrom og øvrige rom med naturlig lufting i vindu/ventil.

TG 1 Varmesentral

Kommentar

Leilighet blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme. (Det er varmekabler i alle rom)

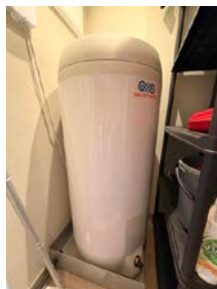
TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstank på 200 liter som er plassert på kott i entren.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er i hovedsak oppgradert i 2022 i forbindelse med renovering av leiligheten, jf. tidligere egenerklæring og fremlagt dokumentasjon. Arbeidene skal være utført av registrert elektroentreprenør (West Elektro AS).

Sikringsskapet er plassert i felles trappegang og fremstår med automatsikringer og jordfeilautomater. Anlegget består av 16 kurser og er tilknyttet 230V IT-nett. Kursfortegnelsen viser separate kurser for blant annet platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøkken og utestikk, stue og utelys, soverom, gang og bod, bad, vaskemaskin, tørketrommel, varmtvannsbereder, terrassvarmer samt overspenningsvern.

Det er installert overspenningsvern i anlegget. Videre er det montert Plejd smarthuskomponenter (dimmer-/styringsmoduler), som muliggjør app-basert styring av deler av belysningsanlegget. Systemkode for Plejd-anlegget foreligger.

AMS-måler er installert, og det foreligger samsvarserklæring for installasjon av måler datert 02.08.2017.

Anlegget fremstår generelt som moderne og oppgradert sammenlignet med byggets opprinnelige alder. Det ble ikke registrert synlige skader eller åpenbare avvik ved visuell kontroll på befaringsdagen. Vurderingen er begrenset til visuell inspeksjon av tilgjengelige komponenter, og det er ikke foretatt fagmessig kontroll eller belastningstest av anlegget.

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.

1976

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

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

Nei

Generell kommentar

Det er gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av elanlegg og vurdering av elektriske installasjoner (inkludert lovlighet) anbefales det bruk av el-takstmann/elektrikerfirma eller at det lokale el-tilsynet kontaktes.



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

Tilstandsrapport

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 befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Det er ikke avdekket forhold som gir grunnlag for å registrere avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Det er ikke opplyst om eller observert forhold som vurderes å innebære økt risiko for personskade eller helsemessige belastninger ved normal bruk 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

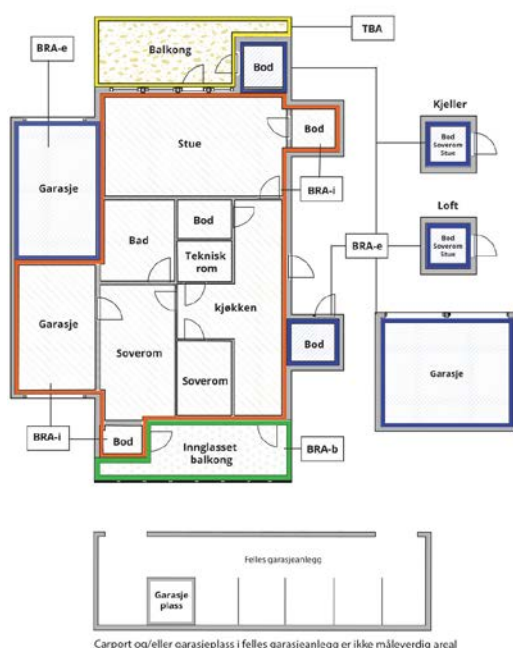
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	67			67	8
SUM	67				8
SUM BRA	67				

Romfordeling

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

Kommentar

I kjeller er det 2 boder på til sammen 10 m² som leiligheten disponerer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger byggegodkjente og byggemeldte tegninger for eiendommen datert 03.03.1974. Dagens planløsning avviker fra opprinnelige tegninger ved at tidligere separat bad og toalett er slått sammen til ett kombinert bad/vaskerom. Endringen skal ifølge tidligere salgsprospekt og egenerklæring være utført i forbindelse med ombygging/modernisering av leiligheten.

Det er ikke fremlagt særskilt dokumentasjon på at sammenslåingen av rommene er byggemeldt eller omsøkt.

I henhold til tidligere salgsprospekt foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Kristiansund kommunes arkiv. For byggesaker omsøkt før 01.01.1998 kan dette innebære at byggesaken formelt ikke er avsluttet.

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse samt eventuelle søknadspliktige endringer i planløsning som ikke er dokumentert omsøkt eller godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt Tilbygg/modernisering.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	67	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Terje Storhaug	Takstingeniør
	Synne Thingvold Østgård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	5	322		0	16415.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lyrveien 6

Hjemmelshaver

Makrellsvingen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/MAKRELLSVINGEN BORETTSLAG	853982202	H0301		Østgård Synne Thingvold

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

66

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i bydelen Karihola i Kristiansund kommune. Området har gang- og sykkelavstand til sentrum, samt kort vei til dagligvarebutikk, barnehage, barneskole, idrettsanlegg og offentlig kommunikasjon. Det er nærhet til tur- og rekreasjonsområder i skog og mark, samt bergområder mot havet. Området fremstår som etablert og rolig boligområde med blokkbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

- Reguleringsplan R-117 Karihola, datert 08.06.1973
- Bebyggelsesplan R-117-01 Karihola, datert 09.10.1974
- Kommuneplan for Kristiansund 2020–2032, datert 07.09.2023

Det er ikke opplyst om planer under arbeid som direkte berører eiendommen.

Om tomten

Felleseiet tomt som er opparbeidet med asfaltert innkjøring og plen/naturterreng rundt boligblokken. Parkering på borettslagets fellesareal. Borettslagets tomt omfatter gnr. 5 bnr. 595, 5/426, 5/455, 5/454 og 5/322.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er organisert som andelsleilighet i Makrellsvingen Borettslag.
Det foreligger 20 dagers forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget og deretter øvrige medlemmer i boligbyggelaget.

Det foreligger byggegodkjente tegninger fra 1974, men det finnes ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv. Kjøper overtar risiko knyttet til dette forholdet.

Oppsummering av selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring er gjennomgått og danner sammen med øvrig dokumentasjon grunnlag for vurderingene i rapporten.

Det er opplyst at badet ble totalrenovert i 2022 av faglærte foretak. Arbeidene skal ha omfattet ny membran og nytt sluk, nytt rør-i-rør-system med røropplegg, nytt elektrisk anlegg med varmekabler, samt nye overflater og nytt sanitærutstyr. Det er videre opplyst at vann- og avløpsanlegg ble fornyet i forbindelse med renoveringen, inkludert ny varmtvannsbereder og nye interne avløpsrør. Det elektriske anlegget skal også være oppgradert i 2022, herunder fornyelse av sikringsskap.

Selger opplyser at det ikke er kjent feil eller skader på bad/våtrom, vann- og avløpsanlegg eller det elektriske anlegget. Det er heller ikke opplyst om tidligere eller eksisterende fuktproblematikk, råteskader, vanninntrengning, setningsskader, skadedyr eller øvrige bygningsmessige skader.

Videre er det opplyst at det ikke er kjent kommunale pålegg, reguleringsmessige forhold, tvister eller konflikter knyttet til eiendommen. Selger opplyser også at det ikke er kjent manglende midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Etter overtakelse i 2024 er enkelte overflater oppgradert ved tapetsering av stue og hovedsoverom samt maling av gang og gjesterom.

Opplysningene er basert på selgers egne erklæringer. Vurderingene i denne rapporten bygger på disse opplysningene sammenholdt med visuell befarings og tilgjengelig dokumentasjon.

Tidligere opplysninger fra egenerklæring / salgsprospekt

Opplysningene nedenfor er basert på tidligere salgsprospekt, tidligere innhentet egenerklæring samt fremlagt dokumentasjon.

I henhold til tidligere salgsoppgave og egenerklæring er leiligheten vesentlig modernisert i 2022. Det er opplyst at bad og tidligere separat toalett er slått sammen til ett kombinert bad/vaskerom. Videre er det etablert nye overflater i boligen, herunder gulv med varmekabler, malte vegger og himlinger, samt ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Det elektriske anlegget skal være oppgradert i forbindelse med moderniseringen, og det foreligger elsikkerhetsdokumentasjon fra utførende virksomhet. Varmtvannstank (200 liter) er fra 2022. Det er opplyst at vanninstallasjoner er utført med rør-i-rør system.

Det foreligger dokumentasjon i form av bilder og fakturaer for deler av arbeidene, men det er ikke fremlagt fullstendig FDV-dokumentasjon for samtlige tiltak.

Opplysningene er gjengitt slik de fremkommer av tidligere salgsprospekt og egenerklæring. Vurderingen i denne rapporten er basert på visuell befarings og tilgjengelig dokumentasjon. Skjulte forhold kan ikke utelukkes, og kjøper oppfordres til å gjennomgå tilgjengelig dokumentasjon før avtaleinngåelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.03.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.03.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	04.03.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.03.2026	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	09.03.2026	Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	
2	09.03.2026	Oppdater med gjennomlesing av rapport.

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.

Skadegjørere: 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.

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

Synne Thingvold Østgård

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Lyrveien 6

6515 KRISTIANSUND N

1505-5/322/0/0



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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: ademiljø Øivind Lystad AS, Larsen Bad og Flis AS og West Elektro AS.

Beskrivelse av arbeidet: Ref forrige egenerklæring: 'Renovering av bad. Ny kurs og nytt elektrisk anlegg. Lagt varmekabel. Nytt rør-i-rør-skap og rørøpplegg, samt nytt inventar/utstyr. Ny membran og flis på gulv m /oppkant. Fibo baderomspanel på vegger og gips i himling.'

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ref forrige egenerklæring: 'Fornyet/oppgradert i forbindelse med renovering av bad. Sluk byttet. Ny membran på gulv.'

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

♦ **Ja**

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Bademiljø Øivind Lystad AS

Beskrivelse av arbeidet: Ref forrige egenerklæring: 'Nytt røranlegg på bad og kjøkken. Ny sluk på bad, nye avløp intert. Ny varmtvannsbereder. Nytt inventar/utstyr'

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 AS

Beskrivelse av arbeidet: Ref forrige egenerklæring: 'Nytt elektrisk anlegg i forbindelse med renovering av leiligheten. Renovert sikringsskap.'



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?

♦ **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?

♦ **Ja**

Siden jeg tok over i 2024 så har overflater på stue og hovedsoverom blitt tapesert. Gang og gjesterom er malt.



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.



Adresse

Lyrveien 6, 6515 KRISTIANSUND N

Dato for energimerking

05.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-266332

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

12646747

Gårdsnummer

5

Bruksnummer

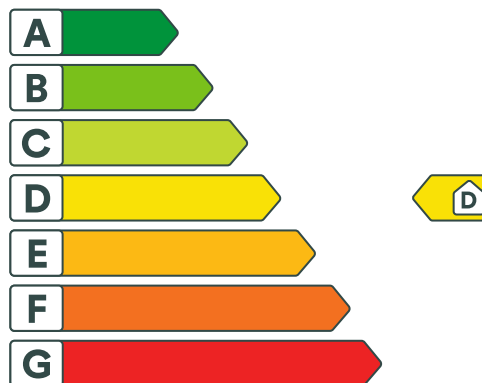
322

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0301



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

1976

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

67,0 m²

Oppvarmet bruksareal

67,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

162,44 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

153,81 kWh/m²

Totalt levert pr. år

10 305 kWh



Lyrveien 6, 6515 KRISTIANSUND N



Detaljering

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



Lyrveien 6, 6515 KRISTIANSUND N



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå 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 11: 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 12: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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



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>

Nabolagsprofil

Lyrveien 6 - Nabolaget Bukta - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kristiansund stadion Linje 803	3 min 0.3 km
Kristiansund Kvernberget	14 min

Skoler

Folkeparken skole (1-7 kl.) 335 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Allanengen skole (1-7 kl.) 214 elever, 16 klasser	22 min 1.9 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	15 min 1.3 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	15 min 1.3 km

«Rolig strøk, hvor en er i nærheten av skole og idrettsanlegg. Gangavstand til sentrum og naturområder.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

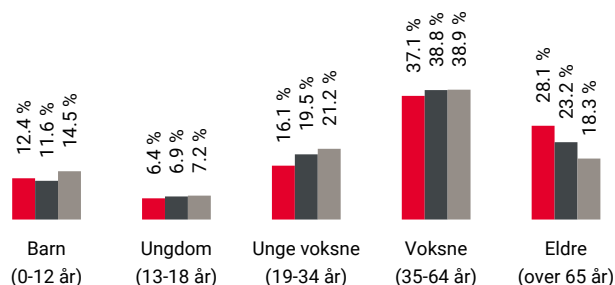
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bukta	1 768	971
Kristiansund	18 220	10 203
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Karihola barnehage (0-5 år) 131 barn	7 min 0.6 km
Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år) 105 barn	16 min 1.3 km
Blåtoppen barnehage (0-5 år) 68 barn	7 min 2.9 km

Dagligvare

Bunnpris Brunsvika PostNord	8 min 0.7 km
Bunnpris St. Hanshaugen	15 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100



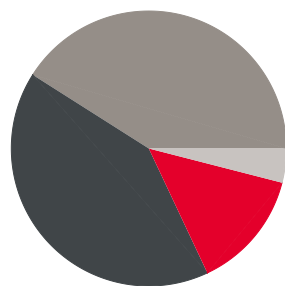
Støynivået

Lite støynivå 91/100

Sport

	Laksevågen balløkke	2 min	
	Fotball	0.2 km	
	Kristiansund stadion	5 min	
	Fotball	0.4 km	
	Actic Atlanterhavsbadet	15 min	
	Family Sports Club Midtbyen	6 min	

Boligmasse



14% enebolig
41% rekkehus
41% blokk
4% annet

«Rolig område, som ligger i gangavstand til sentrum. Ideelt for de som har barn i skole på alle nivå. Idrettsanlegg og naturområder i umiddelbar nærhet.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



ALTI Storkaia

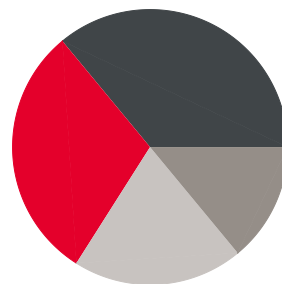
6 min



Apotek 1 Storkaia

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
36% 6-12 år
14% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

49%

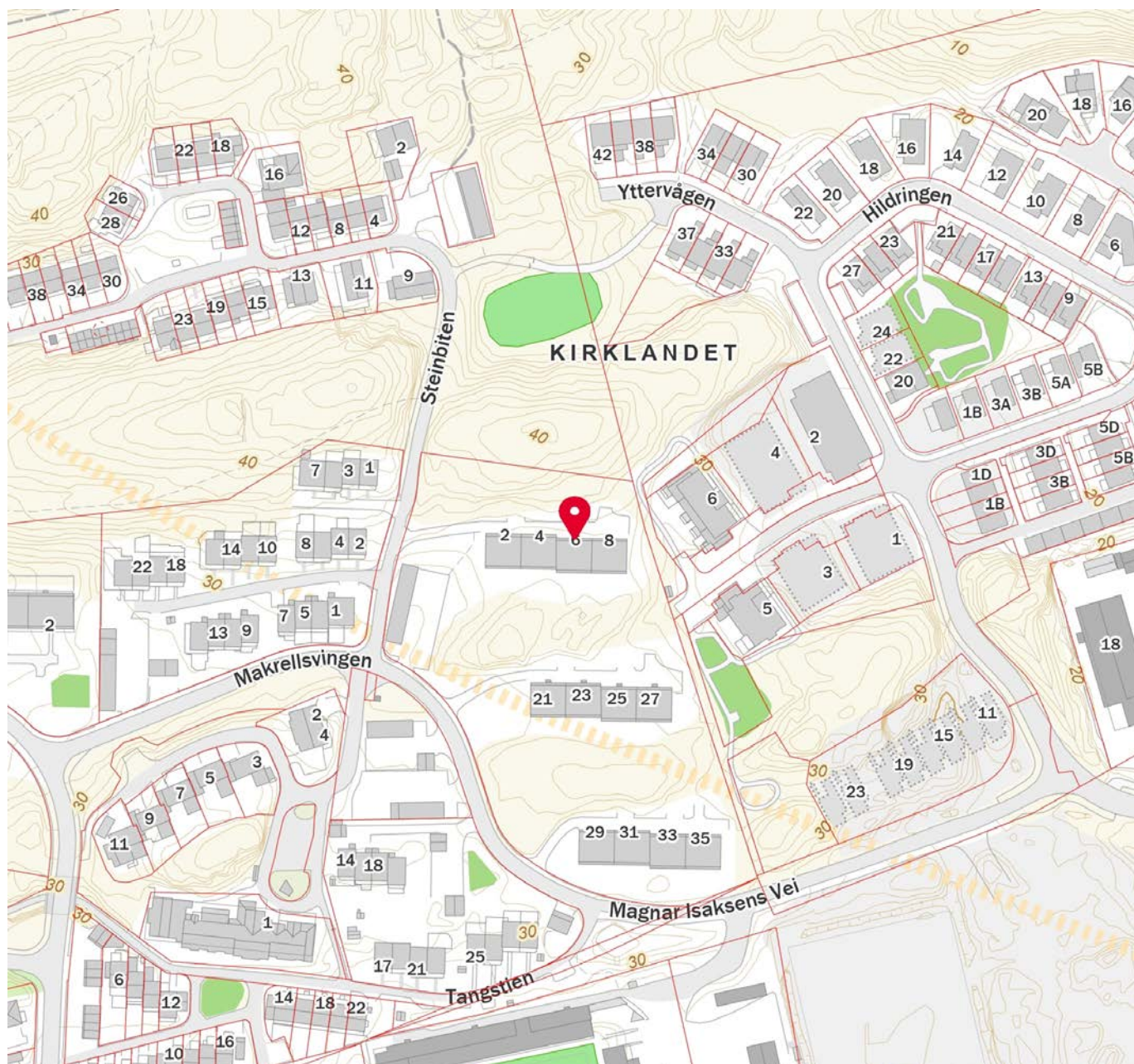
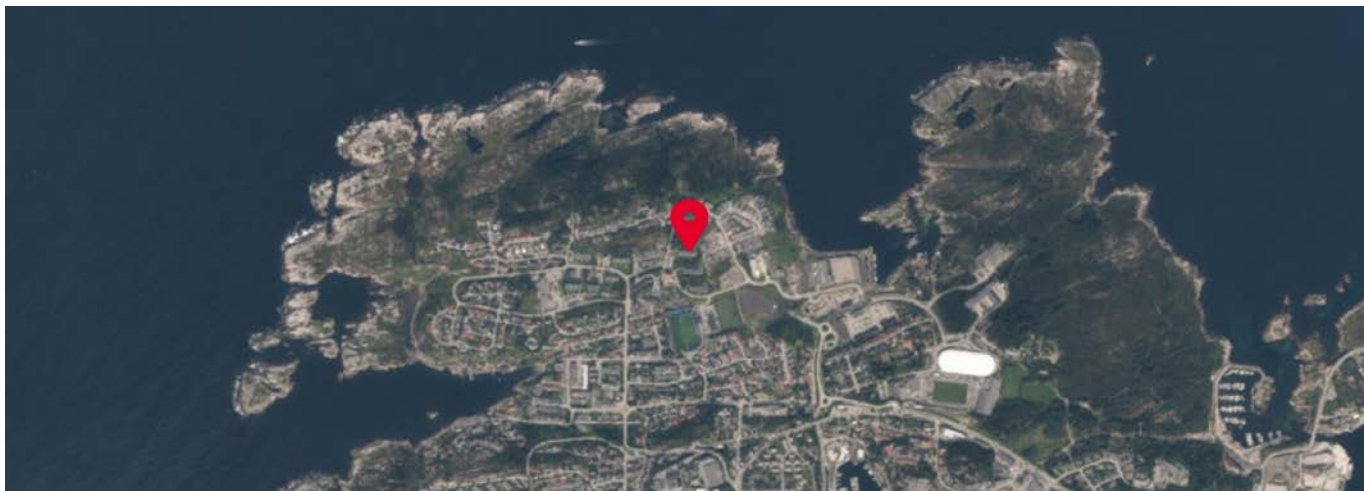
Bukta

Kristiansund

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



GENERELLE HUSORDENSREGLER

For Makrellsvingen Borettslag

1. Hver andelseier skal sørge for ro i leiligheten mellom kl **23.00 og 07:00**.
2. **Kjellerdører** (sportsboder, vaskeri, privatboder og bakdører) **skal** alltid være stengt med tanke på bl.a. brannsikring.
3. Det er **ikke tillatt** å sette fra seg ski, kjelker, sykler etc i trappegang eller kjellergang. Dette plasseres i sportsboder. Barn må ikke bruke trappegang eller kjeller som oppholds- eller lekeplass.
4. Risting eller banking av tepper og tøy fra balkong og/eller vindu er **ikke tillatt**. Tørring eller lufting av tøy på balkong må skje innenfor rekkverket og ikke høyere enn rekkverkets høyde. Av sikkerhetshensyn må Blomsterkasser henge på innsiden av verandaen.
5. **Søppel** bringes av den enkelte beboer til utplasserte dunker og sorteres. Sørg alltid for at lokket på dunkene er lukket.
6. Angående bruk av vaskeriene og turorden, vises det til særskilt orientering som er oppslått i vaskeriene. Det er brukerne av vaskeriene som skal holde disse i orden, dvs. rengjøring av yttersiden av maskinene og gulv. **Forlat vaskeriet som du ønsker å finne det!**
7. Hunde- og kattehold er generelt **ikke tillatt**, dog kan det søkes borettslagets styre om tillatelse. Dyrehold må på forhånd være godkjent og attestert av de andre andelseierne i oppgangen, hvis det blir gitt tillatelse til kattehold kan det søkes om å ha kattestige fra verandaen i 1. etg. NB.dette gjelder kun for leilighet i 1. etg.
8. Montering av trampoline, basseng, lekestativ etc på Borettslagets eiendom er generelt ikke tillatt pga usikkerhet rundt juridisk ansvarsforhold. Slikt utstyr, som er satt opp uten Styrets samtykke er ulovlig, og kan kreves fjernet. Dersom andelseier ikke etterkommer kravet innen fastsatt frist, vil Borettslaget etter fristens utløp kunne fjerne utstyret uten ytterligere varsel, på vedkommendes bekostning.
9. **Sist, men ikke minst:**
Vær med på å skape trivsel og hygge for deg og dine naboer!
Ta best mulig vare på borettslagets (fellesskapets) eiendom, slik at ikke noe ødelegges. Skulle uhellet være ute - at det blir en skade på fellesskapets eiendom – vennligst gi styreleder beskjed. Det er kun vaktmester eller styreleder som kan bestille fagfolk for utførelse av reparasjoner som skal betales av borettslaget.

Kristiansund, desember 2019 M. B Styret.

Vedtekter

for **Makrellsvingen Borettslag** org nr 853 982 202

tilknyttet

AL Kristiansund Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 29.04.1974, sist endret den 16.03.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Makrellsvingen 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 mot 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 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) 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 til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(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
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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 besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

PREMIUM
3 600 000
KARHOLA & KUJALA
JAN. 22.28 177



KARIHOLA

FELT 2

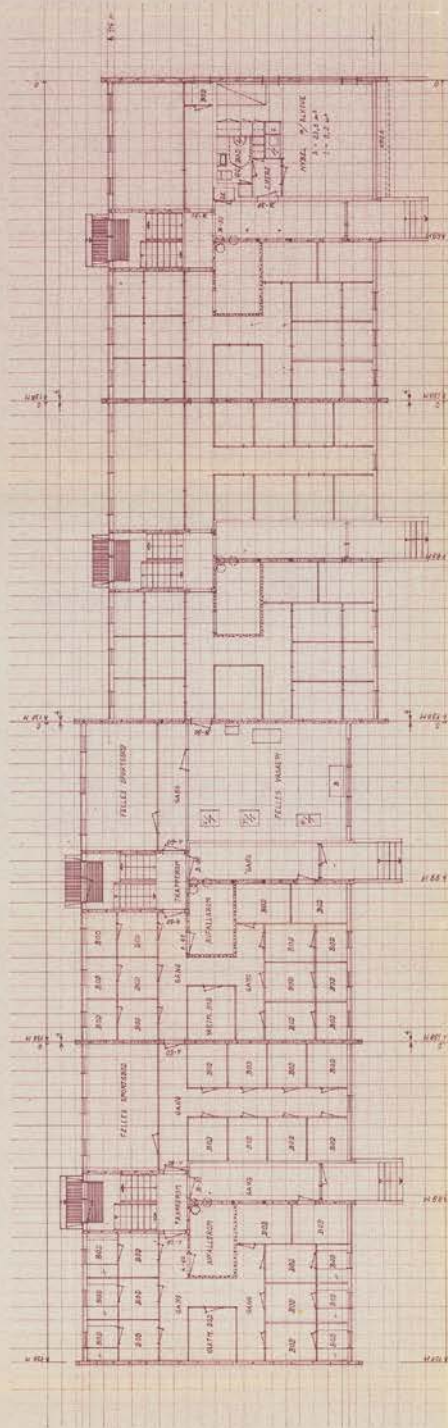
BLOKK A1 3 ROKS LILLOMETER

PLAN AV KJELLER

M. 1:100

Kontorland 4.1.74
KALIN - BELE

LEKAREAL 1182.5 M²



KARIHOLA

FELT II

BLOK A.1 3-NDAS LELIŠKET

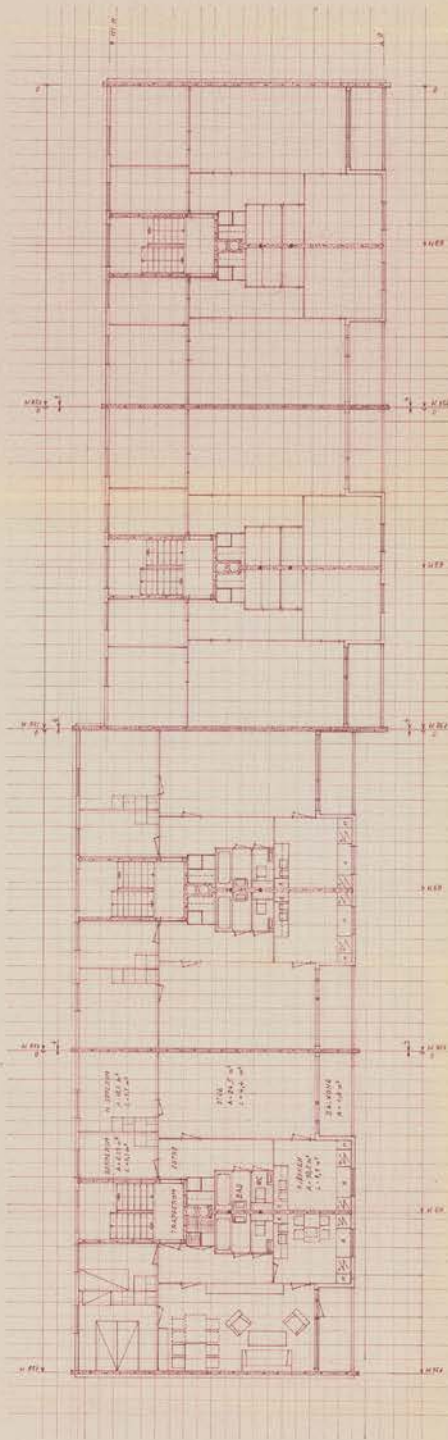
PLAN AV 1, 2, OG 3. ETG

M = 1:100

Artikulacija 2, 7, 74
 MALM - BELE

REV 8-2-74 0.8

LEGENDA 66.7 M²



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Randi Kvisvik Hansen

Dato utkjrt: 03.03.26 Side 1 av 2

Makrellsvingen Borettslag	V ³ r ref.:	60/67
Lyrveien 6	Type:	Tilknyttet Borettslag
6515 KRISTIANSUND	Eiere:	Synne Thingvold d stg ³ rd
Organisasjonsnr: 853 982 202	Andelsnr:	66

Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 620

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader gjeld	1 098
	Felleskostnader drift	4 522

Fellesgjeld

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 14616284, HusbankenAnnuitetsl³ n, 2 terminer per³ r.

Rentesats per 03.03.2026: 4.07% pa.

Antall terminer til innfrielse: 6

Saldo per 03.03.2026: 3 001 439

Andel av saldo: 20 192

Første termin: 01.03.2009Første avdrag: 01.09.2009 (siste termin 01.03.2029)

L³ nenummer: 146162839, HusbankenAnnuitetsl³ n, 2 terminer per³ r.

Rentesats per 03.03.2026: 4.07% pa.

Antall terminer til innfrielse: 4

Saldo per 03.03.2026: 1 662 975

Andel av saldo: 11 187

Første termin/første avdrag: 31.12.2008 (siste termin 31.12.2027)

SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ann Mari Erlandsen

Adresse: Havgapet 1B

Postnr/-sted: 6515 KRISTIANSUND

Telefon: Mob.: 95528688

E-post: makrellsvingen@kbbolig.no

Restanse felleskostnader pr. 03.03.2026

Utest ³ ende saldo:	0,85		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0,85
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0,85	Overdekning:	0

Ligning - 2025

Annen formue:	45 718	Gjeld:	34 349	Andre inntekter:	1 796
		Utgifter:	1 858		

P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	26 000
Andelsnr:	66	Partialobligasjonsnr:	66

Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1976G³ rds/bruksnr: 5/595, 5/426, 5/455, 5/454, 5/322

Feste/eiet tomt: Eiet

Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0000588474
--------------	------------------------	-----------	--------------

Faciliteter og andre enhetsopplysninger

Første innflytting:	30.03.1976	SSBnr:	H0301
---------------------	------------	--------	-------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Randi Kvisvik Hansen

Dato utkjrt: 03.03.26 Side 2 av 2

Makrellsvingen Borettslag	V³ r ref.:	60/67
Lyrveien 6	Type:	Tilknyttet Borettslag
6515 KRISTIANSUND	Eiere:	Synne Thingvold d stg³ rd
Organisasjonsnr:	853 982 202	

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Elektrisk
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
System³ s:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3
Livsl³p standard:	Nei	Kategori:	3-roms

Fasiliteter:

Vi tar forbehold om riktig areal, da dette kan v³re basert p³ eldre tegningsgrunnlag og tidligere m³ leregler. Oppgitt areal skal derfor ikke benyttes ved markedsf³ring og salg. Ved utarbeidelse av tilstandsrapport, m³ bygningssakkyndige m³ le opp boligens bruksareal, i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger.

Tilsluttet Borettslagenes Sikringsordning AS

E kstem avtale om HMS / Internkontroll

Laget har kabel-TV

Har inng³ tt avtale om vaktmester

E kstem avtale om brannkontroll

Inng³ tt avtale om vedlikeholdsplan

Boligselskapet har innleid renholder til fellesare

E tablert el-bil lading p³ fellesomr³ de

Garasjeplass kan leies og tildeles etter ansiennitet av styret i borettslaget



Megleropplysninger

Adresse: Lyrveien 6			
Gnr.: 5	Bnr.: 322	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, uteoppholdsareal, friområde og tunnel - nåværende	07.09.2023 14.05.2024
Kommunedelplan			
Reguleringsplan	R-117 Karihola R-266 Hagelin R-232 Atlanterhavstunnelen	Boliger Friområde Spesialområde boligområde/tunnel	08.06.1973 28.06.2016 18.06.2002
Mindre reguleringsendring/ Bebyggelsesplan	R-117-01 Bebyggelsesplan Karihola R-232-02 Endring av tunnelstrase	Boliger, lekeplass, kjøregate, fortau, sti, gangvei og privat parkeringsareal Spesialområde boligområde/tunnel	09.10.1974 06.07.2006

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 detaljeringsone som fastslår at reguleringsplan 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.

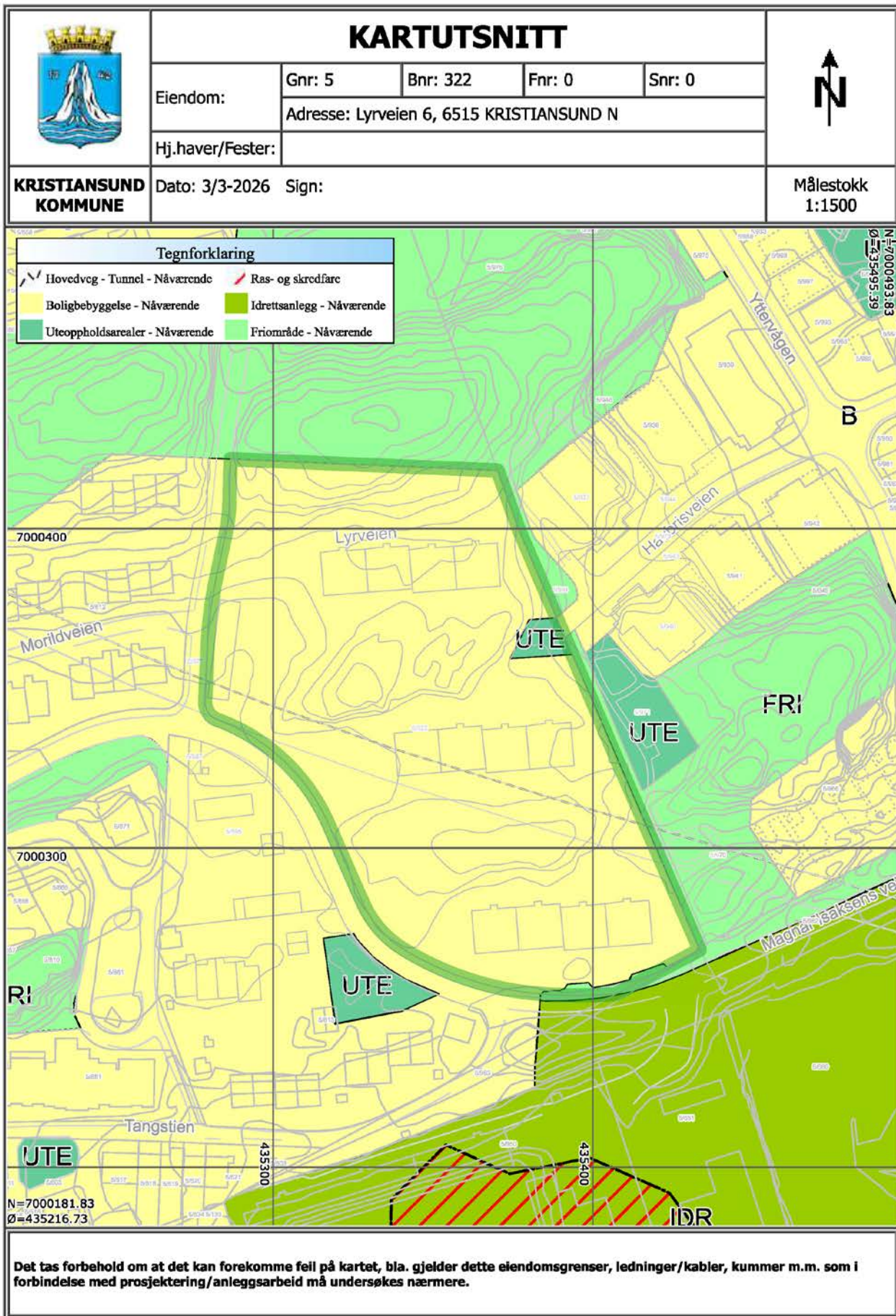
Kommentar:

Kommentarer til ordren:

Med hilsen:

Plan og byggesak, reguleringsavdelingen v/Marita K. Spånberg
03.03.2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.





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. AVTREKKSVENTILATORER 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.



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: Lyrveien 6
6515 KRISTIANSUND N

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gunnar Andreas Kjønnøy

Telefon: 452 77 617
E-post: gunnar.andreas.kjonnoy@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre