



aktiv.

Ormtunga 11B, 6518 KRISTIANSUND N

**Moderne tomannsbolig med
veranda og carport på Draget i
Kristiansund.**



Daglig leder /Eiendomsmegler

Maria Alvheim Klinge

Mobil 926 99 890

E-post maria.alvheim.klinge@aktiv.no

Aktiv Kristiansund

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 050 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 996 744,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 4 056 540,-
Felleskostn.: Kr 13 278,-
Selger: Jonas Skralthaug

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Andel
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total 130/138 kvm
Tomtstr.: 688.6 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 31, bnr. 1294
Andelsnr.: 6
Oppdragsnr.: 1601260014

Moderne tomannsbolig med veranda og carport på Draget i Kristiansund.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Maria A. Klinge ønsker velkommen til denne moderne tomannsboligen på Draget i Kristiansund. Eiendommen ligger i et attraktivt område med nærhet til offentlig transport, skoler og barnehager, samt flotte turmuligheter.

Boligen, bygget i 2015, har et bruksareal på 138 m² fordelt over to etasjer. Den fremstår med høy standard og moderne løsninger, inkludert skjult elektrisk anlegg og balansert ventilasjon. Planløsningen består av entré, stue/kjøkken, tre soverom, tv-stue, to bad, vaskerom og bod. Uteplassen inkluderer en romslig veranda, og det er parkering i carport. Eiendommen har også en utebod for ekstra lagringsplass.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	38
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	66
Energiattest	73
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 130 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 138 kvm

TBA: 29 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 kvm

BRA-e: 4 kvm

2. etasje

BRA-i: 65 kvm

BRA-e: 4 kvm

TBA fordelt på etasje

2. etasje

29 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

688.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt som er noe opparbeidet. Det er asfaltert innkjøring og plen/naturterreng rundt boligen. Parkering i carport og på egen tomt.

Beliggenhet

Ormtunga 11B ligger i Draget i Kristiansund, et veletablert og attraktivt boligområde. Barnehage ligger like ved eiendommen, og man har gangavstand til barneskole via gangveier. Området rundt Draget byr på flotte turstier og naturopplevelser.

Med Kristiansund sentrum, Futura og Løkkemyra handelsparker kun en kort kjøretur

eller busstur unna, samt muligheten til å nå Futura til fots via gangveier, har man på Draget tilgang til et bredt spekter av servicetilbud, inkludert butikker, restauranter og kulturtilbud, som gjør området attraktivt for både familier og enkeltpersoner.

Adkomst

Enkel adkomst via offentlig veg.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Draget barnehage ligger kun 450 meter fra eiendommen. Dale barneskole ca 1,5 km unna, men kun ca 700 meter via gangvei. Man har kort vei til det meste av kultur- og fritidstilbud, og flotte turområder i umiddelbar nærhet.

Skolekrets

Dale barneskole og Nordlandet ungdomsskole

Offentlig kommunikasjon

Ca 700 meter til busstopp ved Gløsvågveien.

Bygningssakkyndig

Verdianalyse AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er fundamentert på en isolert betongkonstruksjon. Grunnforholdene består av fjell og steinmasser. Grunnmuren er oppført i isolerte betongelementer. Dreneringen er utført med plastrør og tilbakefylte steinmasser fra byggeåret, som fungerer selvdrenerende. Grunnmuren er beskyttet med knotteplast med avslutningslist. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med utvendig stående trekledning.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon utformet som et kompakt, flatt tak. Tekkingen består av asfalt takpapp, og parapetene er kledd med stangfalsete stålbeslag. Takrenner, nedløp og beslag er utført i aluminium og stål. Takavvanningen skjer via innvendige, skjulte nedløp. Etasjeskillerne er konstruert i tre og betong.

Bygningen har malte trevinduer og verandadører med isolerglass. Ytterdøren er en malt, isolert kompaktdør med isolerglass, og boddørene er isolerte tredører.

Verandaen er en tett konstruksjon med en bærekonstruksjon i tre, oppført på søyler og bjelker. Overflaten er belagt med terrassebord i tre over et tett sjikt, og rekkverket er i tre med liggende spiler. Avrenning av overflatevann skjer via takrenner og et nedløpssystem.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det foreligger tilstandsrapport som følger salgsoppgaven. Det er ikke avdekket forhold med tilstandsgrad TG2 eller TG3. De forholdene som er omtalt i rapporten ligger innenfor normal slitasje og er vurdert til TG0 eller TG1.

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 31.01.2026 av Terje Storhaug.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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?

Ja

Firmanavn: Arbeid utført av Husbyggeren AS i 2019 og Fosna Stein via KBBL i 2024.

Beskrivelse: Verandadør byttet 2019 grunnet vannskade. Verandadør ble feilmontert i 2019 og deretter tatt ut og remontert i 2024. Ingen lekkasjer siden det.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Husbyggeren AS i 2019 og Fosna Stein i 2024.

Beskrivelse: Montert ny verandadør i 2019. Tatt ut verandadør/skyvedør og remontert i 2024.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Firmanavn: Pelias Norsk Skadedyrkontroll i 2025.

Beskrivelse: Funn av skjeggkre i 1. og 2. etg. Dette ble sendt inn til Fremtind Forsikring 30.08.2025. Pelias Norsk Skadedyrkontroll utførte tiltak 22.09.2025. Ikke sett skjeggkre etter utførte tiltak.

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

Ja

Firmanavn: Kvikk Storkjøkken i 2022.

Beskrivelse: Service på varmepumpe.

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

Ja

Firmanavn: KBBL i 2022.

Beskrivelse: Isolasjon for tett til stålpipeline i tak. Isolasjon ved pipen ble fjernet. Dette dokumentert og godkjent av Kristiansund Brannvesen.

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

Ja

Beskrivelse: Skaderapport på skjeggkre utført av Pelias. Rapport for bytte av verandadør finnes hos KBBL.

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

Ja

Firmanavn: Lillerovde Maskin i 2024 og Nordisk Ventilasjonsrens i 2025.

Beskrivelse: Asfaltering av uteområde. Rens av ventilasjonsanlegg og agregat.

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

Innhold

1. Etasje: Entré, hall m/trapp og åpen løsning mot tv-stue, bod, vaskerom, bad og 2 soverom

Utebod i bakkant av carport.

2. Etasje: Stue/ spisestue/ kjøkken og 1 soverom med on-suite bad.

Utgang til terreng fra soverom og til veranda fra stue/ spisestue.

Utebod med dør fra veranda.

Standard

Kjøkkenet har en kjøkkeninnredning med glatte, hvite fronter og benkeplate i laminat. Ventilator med avtrekk ut og integrert platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, kaffemaskin, kombiovn damp/stekeovn, vinskap og Bluetooth høyttaler. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Flislagt baderom med varmekabler i gulv, fliser på vegger og malte plater i himling.

Baderomsinnredning med heldekkende vask, speil med lys, vegghengt toalett, boblebadekar og dusj med glassdører. Balansert ventilasjon.

Bad 2. etasje:

Flislagt baderom med varmekabler i gulv, fliser på vegger og malte plater i himling. Baderomsinnredning med heldekkende vask, speil med lys, vegghengt toalett og dusj med glassdører. Balansert ventilasjon.

Vaskerommet har flis med varmekabler på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet er utstyrt med en vegghengt utslagsvask, varmtvannstank, rør-i-rør vannskap og har opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

Øvrige innvendige overflater:

Gulv: Hovedsakelig laminat.

Vegger: Hovedsakelig malt gips.

Himling: Hovedsakelig malt gips.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger av plast (rør i rør). Stengekran med vannmåler er plassert i rørskap.
- Avløpsrør av plast.
- Balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet er plassert på bod.
- Varmepumpe og vedovn.
- Varmtvannstank på 200 liter er plassert på vaskerom.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025: Rens av ventilasjonsanlegg i 2025.

2022: Utbedret isolasjon rundt stålpipeline, med dokumentert godkjenning fra brannvesenet. Service på varmpumpe.

Arbeid utført i regi av Borettslag:
2019: Verandadør byttet grunnet vannskade.
2024: Verandadør remontert grunnet feilmontering i 2019.
Asfaltert uteområde.
Gjennomført dugnad på leikeplassen.

Parkering

Parkering i egen carport. I tillegg er det parkering tilgjengelig på egen tomt.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0000939448

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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 og fast brensel. Varmepumpe montert i trappeoppgangen og vedovn på stue. Varmekabler i gulv på vaskerom og på begge bad.

Informasjon om strømforbruk

Boligen på Ormtunga 11B, Kristiansund N har et beregnet totalt levert energiforbruk på 12 250 kWh per år.

Det beregnede vektete energiforbruket i normert klima er 95,38 kWh/m² per år, mens det beregnede energiforbruket i lokalt klima er 92,35 kWh/m² per år.

Oppvarmingen skjer via varmepumpe og vedovn, og boligen har balansert ventilasjon.

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene om spesifikke detaljer rundt strømforbruket utover dette.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Boligen har energikarakter B.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 050 000

Omkostninger kjøper

2 050 000 (Prisantydning)

1 996 744 (Andel av fellesgjeld)

4 046 744 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

9 796 (Omkostninger totalt)

26 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

29 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 056 540 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 073 440 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 076 240 (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.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 130 884 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 523 537 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 med lånenummer 39307142620, renter på andel fellesgjeld med lånenummer 39308475089, felles vedlikehold, honorar til styre, revisor og forretningsfører, felles drifts- og serviceavtaler, NEAS Full Flex (tv og internett) og andre felles driftskostnader og -utgifter.

- Planlagt økning felleskostnader info: Ingen vi kjenner til pr. dags dato
- Endringsvarsel felleskostnader info: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- Andre relevante opplysninger: Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader pr. mnd

Kr 13 278

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Avdragsfrihet: 9 år og 10 mnd.

Separat beregning av månedlige felleskostnader etter ev. avdragsfri periode er: 18 441.

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

Andel Fellesgjeld

Kr 1 996 744

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

30.01.2026

Andel fellesformue

Kr 31 306

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Draget Borettslag

Organisasjonsnummer

915028284

Andelsnummer

6

Om borettslaget

Draget Borettslag, med organisasjonsnummer 915028284, ligger i Kristiansund kommune. Borettslaget består av 9 andeler. Forretningsfører for selskapet er Kristiansund Boligbyggelag.

Borettslaget har en avtale med Servicesentralen som inkluderer årlig kontroll og batteriskift av brannvarslere, kontroll av brannslukkingsapparater og årlig taksjekk.

Pågående saker:

- Borettslaget har ingen planlagte vedlikeholdsprosjekt i 2025.
- Gjennomført 2 styremøter i 2024 samt kontakt v/ sms og e-post ved behov. 2 nye andelseiere i Borettslaget iløpet av 2024. Gjennomført dugnad på leikeplassen i samarbeid med Ormtunga borettslag. Skiftet en verandadør og remontert en dør.

Kopi av innkalling til generalforsamling 2025, med årsmelding og årsregnskap for 2024 kan sees ved henvendelse megler.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lån og vilkår som berører andelen:

Lånenummer: 39308475089, Sparebank 1 Nordmøre
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 30-01-2026: 4.49% pa. Flytende rente
Antall terminer til innfrielse: 59 (siste termin 30-06-2055)
Saldo per 30-01-2026: kr 7 896 000
Andel av saldo: kr 1 974 000
Avdragsfrihet til 30.12.2035
IN-Ordning: Ja

Lånenummer: 39307142620, Sparebank 1 Nordmøre
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 30-01-2026: 4.49% pa. Flytende rente
Antall terminer til innfrielse: 9 (siste termin 30-06-2030)
Saldo per 30-01-2026: kr 227 438
Andel av saldo: kr 22 744
IN-Ordning: Ja

Borettslagets øvrige lån og vilkår:

Lånummer: 39308466446, Sparebank 1 Nordmøre
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 30-01-2026: 4.49% pa. Flytende rente
Antall terminer til innfrielse: 57 (siste termin 30-06-2054)
Saldo per 30-01-2026: kr 1 914 000
Andel av saldo: kr 0

Lånummer: 39308477251, Sparebank 1 Nordmøre
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 30-01-2026: 4.49% pa. Flytende rente
Antall terminer til innfrielse: 61 (siste termin 30-06-2056)
Saldo per 30-01-2026: kr 3 984 000
Andel av saldo: kr 0

Lånummer: 39308482050, Sparebank 1 Nordmøre
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 30-01-2026: 4.49% pa. Flytende rente
Antall terminer til innfrielse: 62 (siste termin 31-12-2056)
Saldo per 30-01-2026: kr 3 984 000
Andel av saldo: kr 0

IN-Ordning: Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden.
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden),
kontakt borettslaget/forretningsfører for nærmere opplysninger.

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 (10 672,-)
Årsresultat for 2024: -56 132,-

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
Ingen kjente.

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

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Andelseier er ansvarlig for å holde boligen og tilhørende arealer i god stand. Dette inkluderer vedlikehold og eventuell utskifting av vinduer, rør, sikringsskap fra første hovedsikring, elektriske ledninger, varmekabler, inventar, og utstyr som toalett,

varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom skal brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjoner og utskifting av innvendige materialer som gulv, vegger, himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører. Andelseier har i tillegg ansvar for å holde uteområdet rundt egen bolig ved like. Andelseier skal rense sluk og avløpsrør frem til borettslagets hovedledning, og sørge for at boligen holdes fri for skadedyr. Skader, inkludert skader fra innbrudd og uvær, må utbedres av andelseier. Skader som faller under borettslagets ansvar skal meldes inn umiddelbart.

Se forøvrig borettslagets vedtekter og husordensregler som er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

AI Kristiansund Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 1294 i Kristiansund kommune. Andelsnr. 6 i Draget Borettslag med orgnr. 915028284

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for boligen datert 24.06.2015.

Det gjøres oppmerksom på at tv-stue i 1. etg er angitt som soverom på byggetegningene mottatt fra kommunen. Det er ikke megler bekjent om boligen ble bygd med denne endringen, eller om vegg er tatt ned i ettertid, ei heller om evt. vegg er tatt ned, om denne veggen var del av bærende konstruksjon. Bruksendringen er ikke omsøkt og godkjent. 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

Adkomst via offentlig veg.

Tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Følger reguleringsplan R-183 Draget og mindre reguleringsendring R-183-07 Draget.

Eiendommen er regulert til bolig. 22.01.2009

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2020-2032, med mindre endring vedtatt 14.05.2024. Arealbruken for eiendommen er avsatt til boligbebyggelse-nåværende.

Eiendommen ligger innenfor en hensynssone for kvikkleire, som vist i kommuneplanens kartutsnitt.

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 MNOK 14. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag stort kr 40 000 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
1 500 Visninger per stk.
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
3 890 Utlegg kommunale opplysninger
3 925 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 103 885

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

Maria Alvheim Klinge
Daglig leder /Eiendomsmegler
maria.alvheim.klinge@aktiv.no
Tlf: 926 99 890

Ansvarlig megler bistås av

Miriam Ødegaard Skeide
Medhjelper /Eiendomsmegler

Oppdragstaker

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

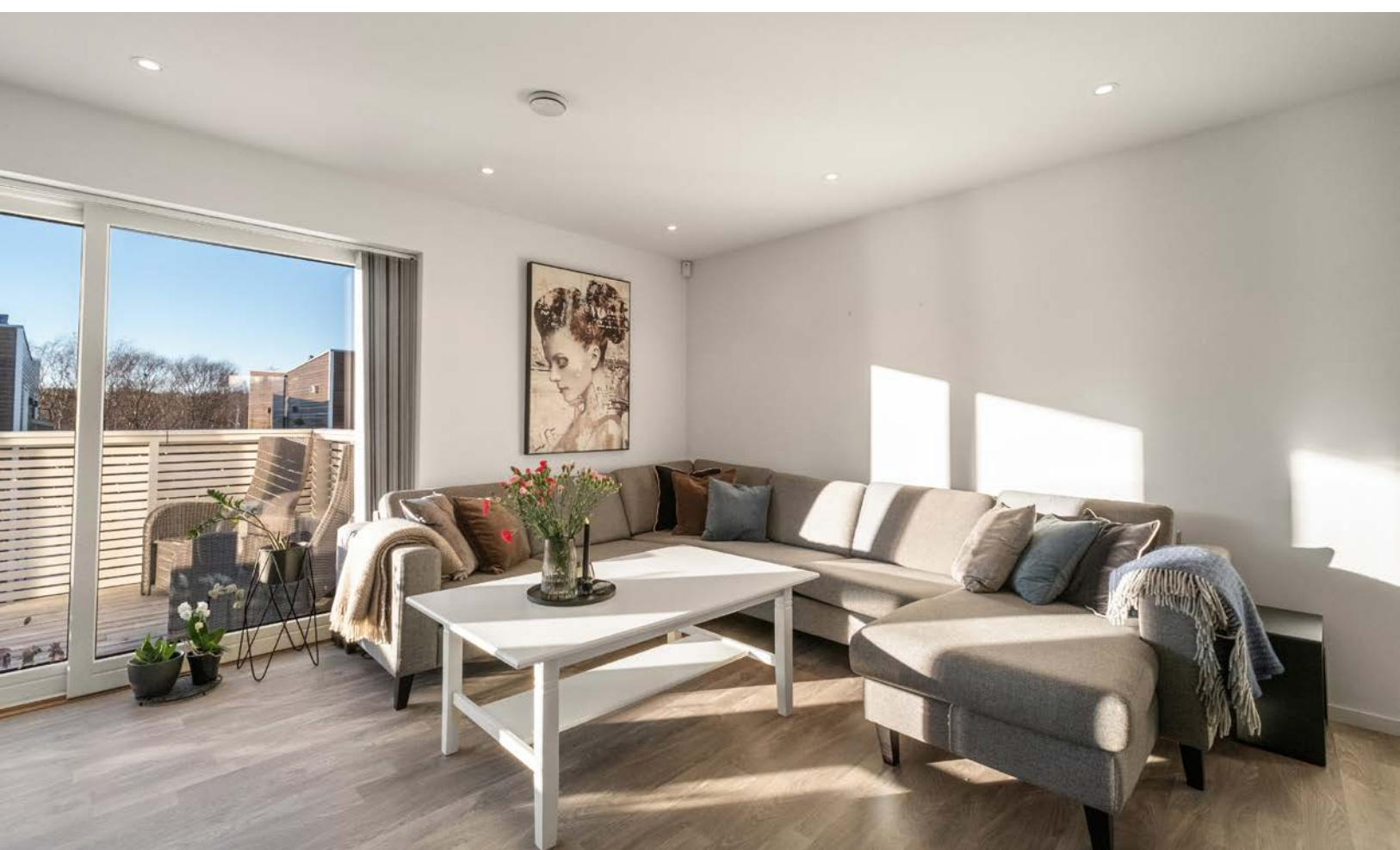
Salgsoppgavedato

17.02.2026



































Plantegning



Mål Beregnes Med Cubicasa- 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.

Plantegning



Mål Beregnes Med Cubicasa- 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

Ormtunga 11B , 6518 KRISTIANSUND N

KRISTIANSUND kommune

gnr. 31, bnr. 1294

Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 31.01.2026

Rapportdato: 04.02.2026

Oppdragsnr.: 22333-1377

Referansenummer: RS2118

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

Bygningen er fundamentert på isolert betongkonstruksjon med grunnmur i betongelementer. Yttervegger er utført i bindingsverk med utvendig stående trekledning. Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med kompakt tak. Taket er flatt og tekket med asfalt takpapp, med parapeter og avslutninger utført i stangfalsete stålbeslag. Takavvanning skjer via innvendige, skjulte nedløp.

Vinduer og dører består hovedsakelig av malte trevinduer med isolerglass og isolerte ytterdører. Etasjeskillere er utført i tre/betong. Innvendige trapper er utført i tre med trinn i hardtre og rekkverk i glass og metall.

Elektrisk anlegg er i hovedsak skjult installasjon, oppgradert med Elko Plus-komponenter. Sikringsskap med automatsikringer og måler er plassert i bod i 1. etasje, med eget skap for data/tele installasjoner under sikringsskapet. Det foreligger samsvarserklæring.

Oppvarming skjer via elektriske varmekilder, supplert med varmepumpe og vedovn. Ventilasjon er løst med balansert ventilasjonsanlegg. Sanitærinstallasjoner er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Boligen har veranda og uteplasser utført som tette konstruksjoner med fall og avrenning til takrenner. Rekkverk er utført i tre. Utvendige boder og carport inngår som del av bygningsmassen og fellesløsninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

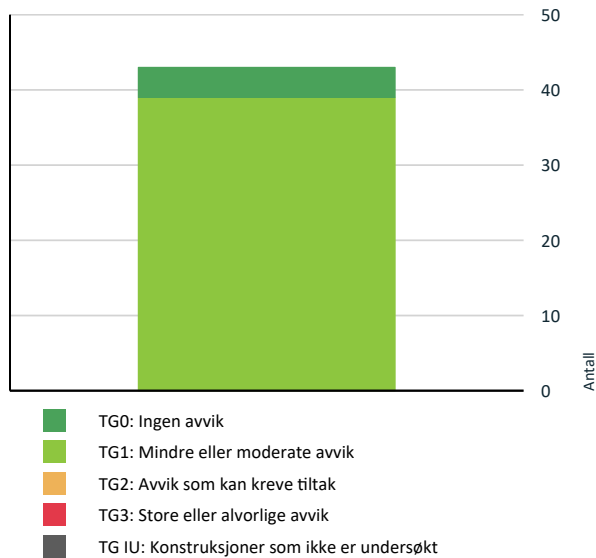
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

[Gå til side](#)

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.

Tomannsbolig

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

2015

Kommentar

I følge Eiendomsverdi.

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Boligen fremstår med gjennomgående god standard, hovedsakelig preget av moderne løsninger og materialvalg. Konstruksjoner, tekniske installasjoner og overflater er i stor grad i samsvar med byggeår. Det er benyttet tidsriktige materialer og løsninger, herunder kompakt tak, skjult elektrisk anlegg med Elko Plus-komponenter, balansert ventilasjon, samt effektiv oppvarming med varmepumpe og vedovn. Utvendige uteplasser og verandaer er utført som tette konstruksjoner med kontrollert avrenning, noe som gir god funksjonalitet.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, og det er ikke registrert vesentlige mangler som følge av manglende vedlikehold. Utvendige overflater som trekledning, verandaer, rekkverk, takteking og beslag må påregnes løpende ettersyn og normalt periodisk vedlikehold i tråd med alder og eksponeringsforhold. Tekniske installasjoner forutsettes vedlikeholdt i henhold til produsentenes anbefalinger.

UTVENDIG

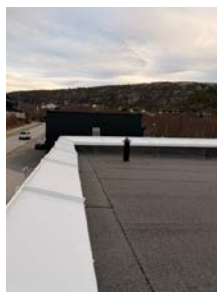
Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er utført som flatt tak (kompakttak) tekket med asfalt takpapp. Parapetene er tekket med stålbeslag utført med stangfals, som gir god beskyttelse mot nedbør og vindbelastning. Synlige beslag og overganger fremstår i normal teknisk stand ved befæringsdato.

Taket ble besiktiget fra stige ved parapet, og det er foretatt visuell kontroll av tilgjengelige og synlige flater. Det er ikke foretatt nærmere kontroll av skjulte konstruksjoner eller underliggende sjikt.

Bygningsdelen anses å ha nær tilknytning til leiligheten, og er derfor undersøkt som en del av befaringen, selv om taket kan inngå i borettslagets fellesareal. Eier- og vedlikeholdsansvar må avklares mot borettslagets vedtekter og intern fordeling av ansvar.



Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag er utført i aluminium og stål. Taket har innvendige taknedløp, som er skjult ført i konstruksjonen. Løsningen gir et ryddig uttrykk utvendig og er vanlig for flate tak.

Bygningsdelen er vurdert basert på visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler. Skjulte nedløp og tilhørende føringer er ikke inspisert, og funksjon er ikke nærmere kontrollert utover visuell vurdering ved befæringsdato.

Bygningsdelen anses å ha nær tilknytning til leiligheten, og er derfor undersøkt som en del av befaringen, selv om taket kan inngå i borettslagets fellesareal. Eier- og vedlikeholdsansvar må avklares mot borettslagets vedtekter og intern fordeling av ansvar.

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

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

Bygningsdelen vurderes å ha særlig nær tilknytning til leiligheten, og er derfor undersøkt, selv om den i utgangspunktet kan inngå i borettslagets fellesareal. Se vedtekter for nærmere avklaring av eier og vedlikeholdsansvar.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med kompakt tak. Konstruksjonen har ingen inspeksjonsmuligheter, og det er derfor ikke mulig å kontrollere oppbygning, isolasjon, dampsperre eller eventuelle skjulte forhold. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler.

Bygningsdelen anses å ha nær tilknytning til leiligheten, og er derfor undersøkt som en del av befaringen, selv om taket kan inngå i borettslagets fellesareal. Eier- og vedlikeholdsansvar må avklares mot borettslagets vedtekter og intern fordeling av ansvar.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer / verandadører med isolerglass.



TG 1 Dører

Ytterdør som malt isolert kompaktdør med isolerglass.
Boddører som isolerte tredører.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Verandaen er utført som tett veranda med bærekonstruksjon i tre, oppført på søyler/bjelker. Over bærekonstruksjonen er det etablert tett dekke med fall slik at overflatevann ledes kontrollert bort fra konstruksjonen. Avrenning skjer via takrenner og nedløpssystem, noe som bidrar til å redusere

Tilstandsrapport

fuktbelastning på underliggende konstruksjoner og fasade.

Overflaten på verandaen er belagt med terrassebord i tre, montert over det tette sjiktet. Verandaen er videre utstyrt med rekkverk i tre, utført med liggende spiler.

Konstruksjonen er vurdert basert på visuell kontroll av tilgjengelige og synlige flater. Tetting, falloppbygging, beslag og eventuelle membranløsninger under terrassebordene er ikke inspisert, da disse ligger skjult.

Bygningsdelen vurderes å ha særlig nær tilknytning til leiligheten, og er derfor undersøkt, selv om den i utgangspunktet kan inngå i borettslagets fellesareal. Se vedtekter for nærmere avklaring av eier og vedlikeholdsansvar.



Andre utvendige forhold

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.

Utvendige bygningsdeler er eksponert for vær og vind, og det må påregnes normal aldring og bruksslitasje som følge av dette. Mindre værslitasje på kledning, rekkverk, terrassegulv og lignende vurderes som naturlig, og innebærer ikke nødvendigvis et avvik. Eiendommen ligger i et værhardt område hvor konstruksjonene utsettes for betydelige klimatiske påkjenninger som vind, nedbør og temperatursvingninger. Regelmessig vedlikehold og overflatebehandling er derfor nødvendig for å opprettholde byggets tekniske levetid og estetiske uttrykk.

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Det er hovedsakelig laminat på gulv, malt gips på vegger og malt gips i himling.
Se egen standardbeskrivelse for alle rom.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i tre og betong mot grunnen.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med stålskorstein av typen Schiedel stålskorstein Perimeter Vent, plassert sentralt i boligen. Skorsteinen er ført opp gjennom etasjeskille og over tak, og avsluttes med pipehatt i stål som bidrar til beskyttelse mot nedbør og vindpåvirkning. Utvendig fremstår skorstein og pipehatt i god teknisk stand, uten synlige skader eller mangler ved befæringsdato.

Ildstedet er en Jøtul F 370, plassert i 2. etasje. Ildstedet fremstår som moderne og funksjonelt, med glassplate på gulv og tilfredsstillende avstand til

Tilstandsrapport

brennbare materialer basert på visuell kontroll. Ildsted og røykrør fremstår uten synlige tegn til skader eller ufagmessige løsninger.

Branntilsyn og kontroll

Det er gjennomført brannforebyggende tilsyn av Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste den 12.04.2023. Tilsynet omfattet fyringsanlegget i bruksenheten, herunder stålskorstein og ildsted.

Ved tilsynet ble det ikke avdekket avvik eller feil ved fyringsanlegget som øker risikoen for brann vesentlig. Tilsynet er formelt avsluttet uten pålegg.

Tidligere er det også opplyst at isolasjon rundt stålpipeline har vært for tett, og at dette ble utbedret i 2022, med dokumentert godkjenning fra brannvesenet.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Eiendommen har asfaltert innkjøring, med plen og naturterreng rundt boligen. Det er parkering i carport samt på egen tomt. Terreng rundt bygningen har gjennomgående fall bort fra bygningsmassen, og er delvis opparbeidet med drenerende grusmasser, noe som bidrar til å lede overflatevann bort fra bygningen og redusere risiko for vanninnsig mot grunnmur.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje utført som en åpen trapp. Trappen har trinn belagt med hardtre, som gir en slitesterk og robust overflate. Konstruksjonen fremstår som moderne og stabil.

Trappen er utstyrt med rekkverk i glass med håndløper, som gir tilfredsstillende sikring samtidig som det slipper lys gjennom og bidrar til et åpent uttrykk. Trappen fremstår i normal god stand uten synlige skader eller mangler ved befæringsdato.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte formpressede dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer etc.

Flis med varmekabler på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Vaskerom er utstyrt med enkel vegghengt utslagsvask, varmtvannstank, rør i rør vannskap og opplegg / avløp for vaskemaskin.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flis med varmekabler på gulv.

Det er målt 15 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom er utstyrt med enkel vegghengt utslagsvask, varmtvannstank, rør i rør vannskap og opplegg / avløp for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført fuktmåling i luke på vaskerom mot bad, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,9 %

Forklaring fuktmåling:

< - 8.0 %: display viser ingen tegn til fukt.

8.0 % - 17 %: Tørt = Grønn.

17 % - 20 %: Risiko for fukt = Gul.

20% +: Våt) = Rød.



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer etc.

Flis med varmekabler på gulv, fliser på vegger og malte plater i himling.

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett, boblebadekar og dusj med glassdører.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte plater i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flis med varmekabler på gulv.
Det er målt 26 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebeholder, speil med lys, vegghengt toalett, boblebadkar og dusj med glassdører.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført fuktmåling i luke på vaskerom mot bad, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,9 %

Forklaring fuktmåling:
< - 8.0 %: display viser ingen tegn til fukt.
8.0 % - 17 %: Tørr = Grønn.
17 % - 20 %: Risiko for fukt = Gul.
20% +: Våt) = Rød.



2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer etc.

Flis med varmekabler på gulv, fliser på vegger og malte plater i himling.
Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebeholder, speil med lys, vegghengt toalett og dusj med glassdører.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte plater i himling.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Flis med varmekabler på gulv.
Det er målt 25 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett og dusj med glassdører.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble foretatt i skyvedørgarderoben på utsiden av dusjområdet, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,6 %

Forklaring fuktmåling:

Tilstandsrapport

< - 8.0 %: display viser ingen tegn til fukt.
8.0 % - 17 %: Tørt = Grønn.
17 % - 20 %: Risiko for fukt = Gul.
20% +: Våt) = Rød.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminat på gulv, malt gips på vegger og malt gips i himling.
Kjøkken er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, platetopp, ventilator, oppvaskmaskin, stekeovn, kaffemaskin, kombiovn damp/stekeovn, vinskap og Bluetooth høyttaler.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stengekran vann med vannmåler.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjons aggregatet er plassert på bod.



TG 1 Varmesentral

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme, varmepumpe og vedovn.
Det ble sist tatt service på varmepumpe i 2022.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 200 liter som er plassert på vaskerom.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har elektrisk anlegg med hovedsakelig skjult installasjon. Det foreligger samsvarserklæring for utførte arbeider. Anlegget fremstår som oppgradert, og det er montert ELKO Plus-stikkontakter og brytere i boligen, som gir et moderne og ensartet uttrykk.

Sikringsskap er plassert i bod i 1. etasje, og fremstår ryddig og oversiktlig. Skapet er utstyrt med automatsikringer og jordfeilvern, og kursfortegnelse er tilgjengelig. Det er også montert AMS-måler.

I underkant av sikringsskapet er det etablert eget skap for data/tele, med tilhørende komponenter og kabling for nettverk/kommunikasjon.

Det elektriske anlegget fremstår ved befæringsdato uten synlige feil eller mangler basert på visuell kontroll. Funksjonstesting og skjulte føringer er ikke kontrollert, da dette faller utenfor rammen for en tilstandsrapport.

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.

2015

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, brannpill 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.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunn bestående av fjell og steinmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av plastrør og tilbakefylte/oppstablede steinmasser fra byggeår som selvdrenering.

Muren på boligen har knotteplast med avslutningslist. (Det er et lite part på baksiden hvor knotteplast har "løsnet" og det er ikke klem på knotteplast. Det bør utbedres.



Knotteplast har løsnet / sklid ned. Må festes igjen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen har asfaltert innkjøring, med plen og naturterreng rundt boligen. Det er parkering i carport samt på egen tomt. Terreng rundt bygningen har gjennomgående fall bort fra bygningsmassen, og er delvis opparbeidet med drenerende grusmasser, noe som bidrar til å lede overflatevann bort fra

Tilstandsrapport

bygningen og redusere risiko for vanninnsig mot grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger mellom bygningen og offentlig nett er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Ledningstypen og materialet vurderes som ukjent innen rammene for befaringen. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Siden førte rør ligger i bakken og dermed er skjult konstruksjon, gjøres det oppmerksom på at tilstand og eventuell restlevetid ikke kan vurderes av takstingeniør ved ordinær befaring. Slike installasjoner kan over tid påvirkes av blant annet setninger og grunnforhold, telepåvirkning, anleggsarbeider i området samt normal aldring av materialer.

På generelt grunnlag anbefales det at eier vurderer kamerainspeksjon av avløpsledninger og eventuelle kontrolltiltak ved mistanke om avvik, kapasitetstap eller feil.

TG. vurdert utifra alder.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

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

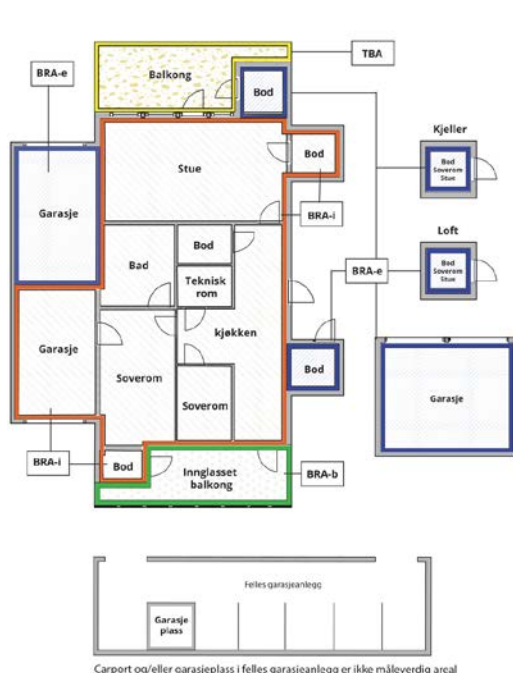
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	65	4		69	
2. Etasje	65	4		69	
SUM	130	8			
SUM BRA	138				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, hall m/trapp, bod, vaskerom, bad, soverom 1, soverom 2	Utebod	
2. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad	Utebod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	127	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.1.2026	Terje Storhaug	Takstingeniør
	Jonas Skralthaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	31	1294		0	688.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ormtunga 11B

Hjemmelshaver

Draget Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
915028284			Skralthaug Jonas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vertikaldelt tomannsbolig beliggende på Draget i Kristiansund.

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 et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 688,60 m² som er noe opparbeidet. Det er asfaltert innkjøring og plen/naturterreng rundt boligen. Parkering i carport og på egen tomt.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Oppsummering av selgers egenerklæring

Selger opplyser at boligen ble kjøpt i 2018, og at selger har bebodd boligen de siste 12 månedene. Det er tegnet boligselgerforsikring gjennom Fremtind.

Våtrom

Selger kjenner ikke til feil eller skader på bad eller øvrige våtrom, og opplyser at det ikke er utført arbeider på våtrom. Det er opplyst at dokumentasjon på oppbygging av våtrom foreligger.

Yttervegger, vinduer og dører

Det er opplyst om tidligere vannskade knyttet til verandadør/skyvedør. Døren ble først byttet i 2019, men senere avdekket feilmontering. Verandadøren ble derfor tatt ut og remontert på nytt i 2024 av fagkyndig firma. Selger opplyser at det ikke har vært lekkasjer etter dette. For øvrig kjenner selger ikke til feil, skader eller utførte arbeider på fasader, tak, vinduer eller øvrige bygningsdeler.

Drenering, fukt og konstruksjoner

Selger opplyser at det ikke er kjent feil eller skader knyttet til drenering, fukt, råte eller vanninntrengning i boligen, og at det heller ikke er kjent setningsskader eller skjevheter.

Skadedyr

Det er opplyst om funn av skjeggekke i 1. og 2. etasje. Dette ble meldt til forsikringsselskap, og tiltak ble utført av profesjonelt skadedyrfirma i 2025. Selger opplyser at skjeggekke ikke er observert etter utførte tiltak, og rapport foreligger.

Tekniske installasjoner

Selger kjenner ikke til feil eller skader på vann- og avløpsanlegg, elektrisk anlegg eller øvrige tekniske installasjoner. Det er opplyst om service på varmepumpe i 2022. Videre er det opplyst om tidligere avvik knyttet til isolasjon rundt stålppe, som ble utbedret i 2022. Tiltaket er dokumentert og godkjent av Kristiansund brannvesen.

Eiendommen for øvrig

Selger opplyser at det ikke er kjent forhold knyttet til reguleringsplaner, offentlige pålegg, manglende ferdigattest, radonmålinger, konflikter eller andre forhold som kan påvirke eiendommen. Boligen har ikke utleiedel eller flere boenheter.

Andre arbeider

Det er opplyst om asfaltering av uteområde utført i 2024, samt rens av ventilasjonsanlegg i 2025, begge deler utført av fagkyndige firmaer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.02.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	02.02.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	31.01.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	31.01.2026	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	04.02.2026	Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

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

Jonas Skralthaug

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ormtunga 11B

6518 KRISTIANSUND N

1505-31/1294/0/0



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Verandadør byttet 2019 grunnet vannskade. Arbeid utført av Husbyggeren AS.

Verandadør ble feilmontert i 2019 og deretter tatt ut og remontert i 2024. Ingen lekkasjer siden det. Dette utført av Fosna Stein via KBBL.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Fosa Stein

Beskrivelse av arbeidet: Tatt ut verandadør/skyvedør og remontert.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Husbyggeren AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny verandadør.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. 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**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. 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



9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Funn av skjeggkre i 1. ett og 2. etg. Dette ble sendt inn til Fremtind Forsikring 30.08.2025.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Pelias

Beskrivelse av arbeidet: Pelias Norsk Sakdedyrkontroll utførte tiltak 22.09.2025. Ikke sett skjeggkre etter utførte tiltak. Rapport foreligger.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Kvikk Storkjøkken

Beskrivelse av arbeidet: Service Varmepumpe.

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

♦ Ja

Isolasjon for tett til stålpipes i tak.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: KBBL

Beskrivelse av arbeidet: Isolasjon ved pipen ble fjernet. Dette dokumentert og godkjent av Kristiansund Brannvesen.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

24. 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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. 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

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Skaderapport på skjeggkre utført av Pelias.
Rapport for bytte av verandadør finnes hos KBBL.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. 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

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Lillerovde Maskin

Beskrivelse av arbeidet: Asfaltering av uteområde. Kvittering medfølger.



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Nordisk Ventilasjonsrens

Beskrivelse av arbeidet: Rens av ventilasjonsanlegg og agregat.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Ormtunga 11B, 6518 KRISTIANSUND N

Dato for energimerking

04.02.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-255548

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300436544

Gårdsnummer

31

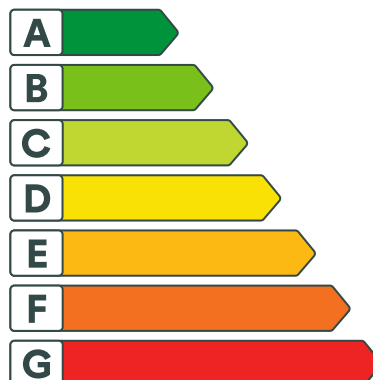
Bruksnummer

1294

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2015

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

138,0 m²

Oppvarmet bruksareal

130,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

95,38 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

92,35 kWh/m²

Totalt levert pr. år

12 250 kWh



Ormtunga 11B, 6518 KRISTIANSUND N



Detaljering

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



Ormtunga 11B, 6518 KRISTIANSUND N



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: 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 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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



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>



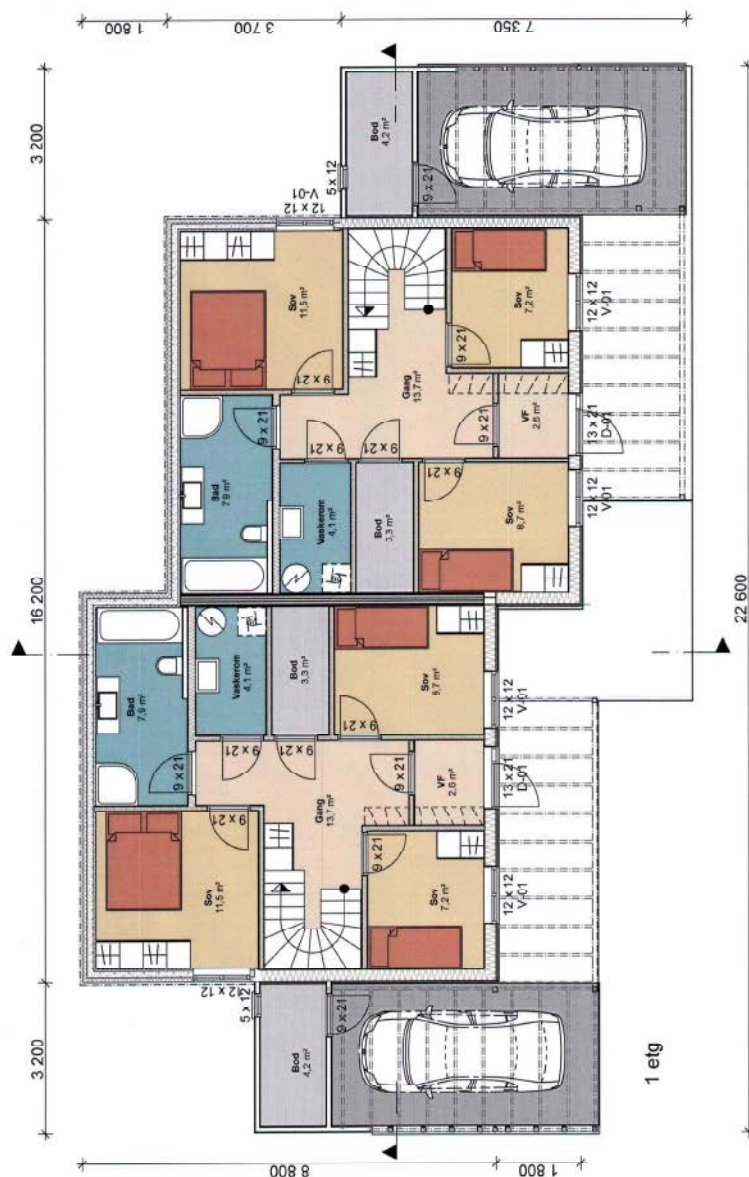
Spørsmål om energiattesten

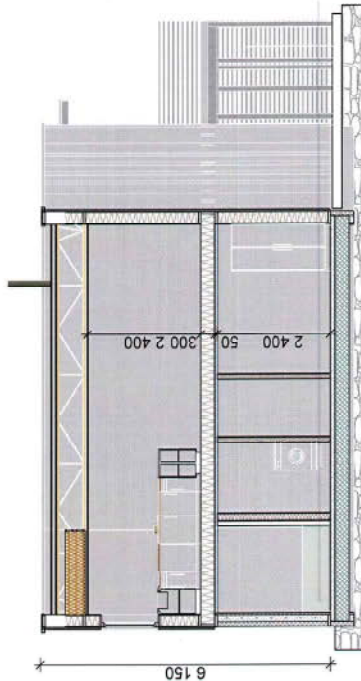
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>

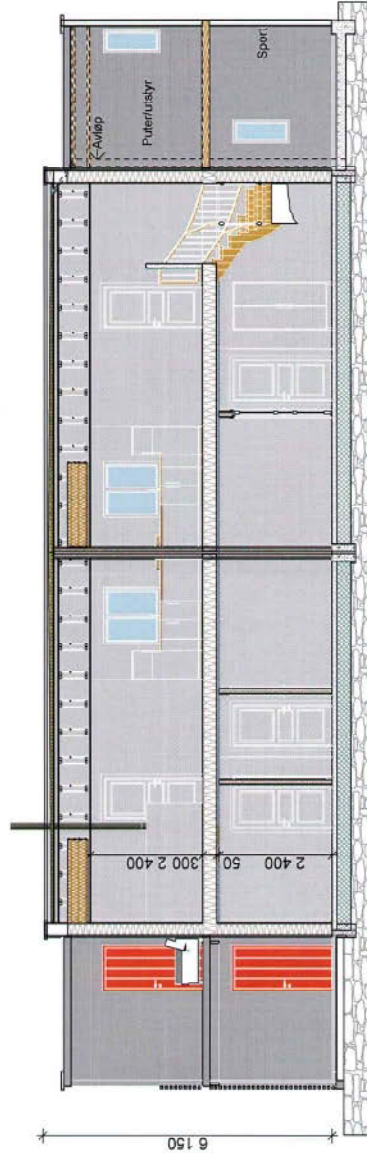
[illegible]

[illegible]



Snitt A

Takkonstruksjonen og alle bærende konstruksjoner dimensjoneres av produsent.
Trapper konstrueres av produsent
All utførelse skal være i samsvar med NBI's Byggedetaljer, vareprodusentens beskrivelser inklusiv Radonsperre.
Og for øvrig i h.h.t til preaksepterte løsninger for denne typen bygg.
Arealmålinger er tatt ut fra tegningen og kan derfor ha noen avvik i sluttprodukt på grunn av valg av veggtykkelse og eller andre mindre endringer. Det tas forbehold om mulig nedforinger i himlinger/utføring i vegg for tekniske foringer.
Tegningen gjelder kun for byggemelding og skal ikke benyttes som arbeidstegning.



Snitt B

REV	DATO	REVISJON	SIGN

**Tegneassistenten as**
Hus - Hytter - Garage
Tilbygg - Utvidelser
Materialiser i t.m.

Langvæn 16
6505 Krislansund
Telefon: 11 89 39 11
Mobil: 952 09 733
E-post: erik@tegneassistenten.no
Web: www.tegneassistenten.no

Tilskriver:
KEBL Prosjekt AS

Byggetype:
Omruttinga 9 A og 11 B, 6518 Krislansund .

Kommune
Krislansund

Eier: **1290.1342.
1292.1294**

Etter: **31**

Tegn innhold
Snitt, Snitt A og B

Prosjekt/hjelpetekst:
2013-150-9 A-B-63

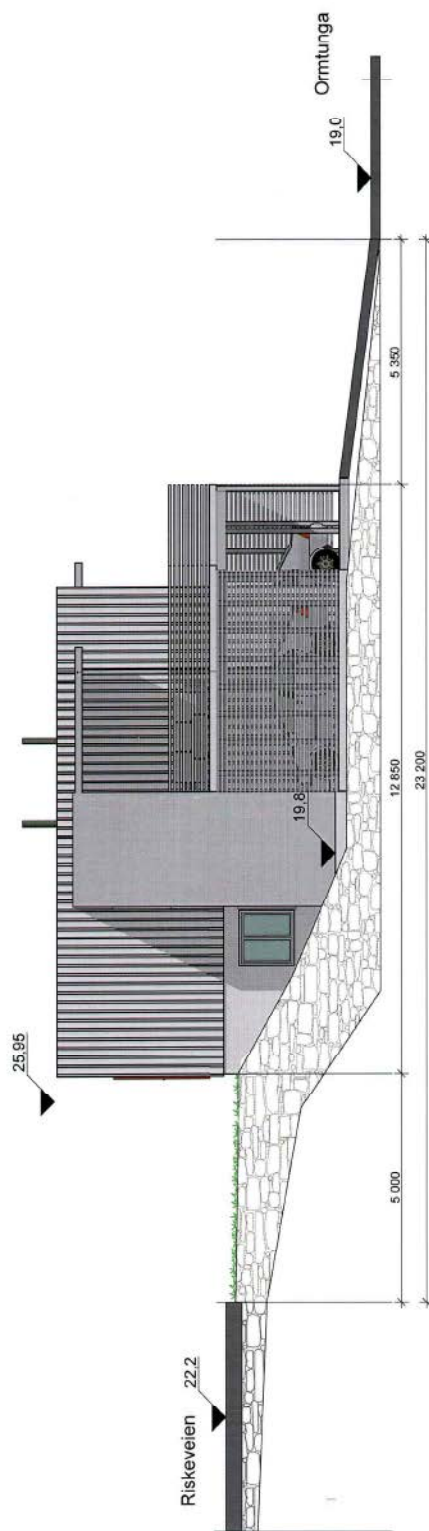
Prosjekt:
Tomannsboliger

Tegner:
Arvid Holm

Prosjektstart:
04.12.2013

Mål:
1:100

Q



Profil gavl (nordvest) Ormtunga 11

Figur	Profil Ormtunga 11	Skala	1:100
Prosjekt	Tomannsboliger Ormtunga 7-9 11		
Byggher	Kristiansund		
Byggher	KBBL Prosjekt AS	Dato	12.12.2013



Administrativt vedtak
Plan- og bygningsenheten - nr. 2015/410

Tegneassistenten AS
Langveien 16
6509 KRISTIANSUND N

Vår ref
2014/105-12

Saksbehandler
Bjørn H. Benjaminsen

Dato
24.06.2015

ORMTUNGA 11 A-B - FERDIGATTEST

TILTAKSHAVER: AL KRISTIANSUND BOLIGBYGGELAG

SAKSOPPLYSNINGER

Tillatelse til tiltaket ble gitt den 4.4.2014 med vedtaksnummer 2014/166. Søknad om ferdigattest er mottatt den 15.6.2015.

Ansvarlig søker har ved gjennomføringsplan bekreftet at det foreligger samsvarserklæringer. Det bekreftes tilstrekkelig dokumentasjon fra ansvarlige foretak for FDV er overlevert byggverkets eier.

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

I henhold til delegert myndighet fattes slikt

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 gis det ferdigattest for oppføring av vertikaldelt tomannsbolig i Ormtunga 11 A-B.

Dette brevet er godkjent elektronisk og har ingen signatur.

Ulla-Britt Nyborg
Fagleder byggesak

Bjørn H. Benjaminsen
avdelingsingeniør



Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund
E-post
postmottak@kristiansund.kommune.no

Besøksadresse
Kristiansund Servicekontor
Langveien 19
www.kristiansund.no

Telefon
71 57 40 00
Telefaks
71 57 40 35

Bank
8640.11.79250
Org.nr
NO 991 891 919

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Camilla Larsen Thomassen

Dato utkjørt: 30.01.26 Side 1 av 3

Draget Borettslag	V ³ r ref.:	66/6
Ormtunga 11 B	Type:	Tilknyttet Borettslag
6518 KRISTIANSLUND	Eiere:	Jonas Skralthaug
Organisasjonsnr: 915 028 284	Andelsnr:	6

Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 13 278

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader gjeld	7 328
	Felleskostnader drift	5 950

Fellesgjeld

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 39308466446, Sparebank 1 Nordmøre

Annuïtetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 30.01.2026: 4.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 57

Saldo per 30.01.2026: 1 914 000

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.06.2015Neste avdrag: 30.06.2035 (siste termin 30.06.2054)

L³ nenummer: 39308475089, Sparebank 1 Nordmøre

Annuïtetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 30.01.2026: 4.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 59

Saldo per 30.01.2026: 7 896 000

Andel av saldo: 1 974 000

Første termin: 30.12.2015Neste avdrag: 30.12.2035 (siste termin 30.06.2055)

Ut i fra dagens l³ nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2035 utgjøre ca kr 5 163,00 per m³ ned for denne boligen

L³ nenummer: 39308477251, Sparebank 1 Nordmøre

Annuïtetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 30.01.2026: 4.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 61

Saldo per 30.01.2026: 3 984 000

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.12.2016Neste avdrag: 30.12.2036 (siste termin 30.06.2056)

L³ nenummer: 39308482050, Sparebank 1 Nordmøre

Annuïtetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 30.01.2026: 4.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 62

Saldo per 30.01.2026: 3 984 000

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.06.2017Neste avdrag: 30.06.2037 (siste termin 31.12.2056)

L³ nenummer: 39307142620, Sparebank 1 Nordmøre

Annuïtetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 30.01.2026: 4.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 9

Saldo per 30.01.2026: 227 438

Andel av saldo: 22 744

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2030)

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Camilla Larsen Thomassen

Dato utkjrt: 30.01.26 Side 2 av 3

Draget Borettslag	V ³ r ref.: 66/6
Ormtunga 11 B	Type: Tilknyttet Borettslag
6518 KRISTIANSLUND	Eiere: Jonas Skralthaug
Organisasjonsnr: 915 028 284	

SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Inga Olin Nesbø

Adresse: Ormtunga 5B

Postnr/-sted: 6518 KRISTIANSLUND

Telefon: Mob.: 47821392

E-post: draget@kbbbl bolig.no

Restanse felleskostnader pr. 30.01.2026

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

Ligning - 2025

Annen formue:	31 306	Gjeld:	1 996 743	Andre inntekter:	2 130
		Utgifter:	96 981		

P³ lydende

P ³ lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 316 000
Andelsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	6

Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2015G³ rds/bruksnr: 31/1294

Feste/eiet tomt: Eiet

Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0000939448
--------------	------------------------	-----------	--------------

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	24.06.2015	Første innflytting:	01.07.2015	SSBnr:	H0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisk		
Heis:	Nei	BRA	127		
Parkeringstype:	Carport ()				
System ³ s:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livslp standard:	Nei	Kategori:	2 manns bolig vertikal		

Fasiliteter:

Vi tar forbehold om riktig areal, da dette kan v³ re basert p³ eldre tegningsgrunnlag og tidligere m³ leregler. Oppgitt areal skal derfor ikke benyttes ved markedsføring 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.

Laget har avtale om IN og IN P³ n. Det kan v³ re renteforskjell mellom stipulert rente og reell rente, noe som blir avregnet hvert halv³ r.

Tilsluttet Borettslagenes Sikringsordning AS

Ekstern avtale om HMS/ Internkontroll

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Camilla Larsen Thomassen

Dato utkjørt: 30.01.26 Side 3 av 3

Draget Borettslag

V³ r ref.: 66/6

Ormtunga 11 B

Type: Tilknyttet Borettslag

6518 KRISTIANSUND

Eiere: Jonas Skralthaug

Organisasjonsnr: 915 028 284

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Laget har NEAS Full Flex avtale

ORDENSREGLER FOR DRAGET BORETTSLAG

1. Formål og omfang

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

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

4. Ventilasjon

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

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

5. Fellesarealer

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

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

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

De 3 blomsterbedene mot sør blir beplantet likt av borettslaget. Beboerne/andelseiere tar selv arbeidet med å beise terrassegulv og trapper. Beboerne/andelseiere i hver enkelt bolig ordner rundt sine hus og ivaretar det som naturlig tilhører hver enkelt bolig.

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

6. Dyrehold

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

7. Brudd på ordensreglene

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

Vedtekter

For **Draget BRL**, org nr.915 0280284

tilknyttet

Kristiansund Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøte den 09.02.2015, sist endret på generalforsamling 27.03.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Draget 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.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner kr 5.000,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har juridiske personer o.a. iflg. Borettslovens § 4-3 rett til å eie inntil tjue prosent av andelene.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) 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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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. Den enkelte andelseier har ansvar for å holde uteområdet utenfor egen bolig i stand, og utføre nødvendig vedlikehold på det uteområdet som ligger innenfor andelseiers naturlige bruksområde.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales 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 to andre medlemmer med like mange 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 signeres av de styremedlemmene som deltok.

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. Dette gjelder ikke planlagt påbygging av stue, som omtalt i bygge- og finansierungsplanen, som skal godkjennes og følges opp av styret.
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 og møteform

(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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



30.01.2026

Megleropplysninger

Adresse: Ormtunga 11B			
Gnr.: 31	Bnr.: 1294	Fnr.:	Snr.:

Gjeldende planer med bestemmelser

Eiendommen er:

☒ Regulert ☐ Uregulert

Planopplysninger	PlanID og plannavn	Formål	Vedtatt dato
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel 2020-2032, med mindre endring vedtatt 14.05.2024	Boligbebyggelse–nåværende	07.09.2023 14.05.2024
Kommunedelplan			
Reguleringsplan	R-183 Draget		24.06.1987
Mindre reguleringsendring/ Bebyggelsesplan	R-183-07 Draget, mindre vesentlig reguleringsendring	Bolig	22.01.2009

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

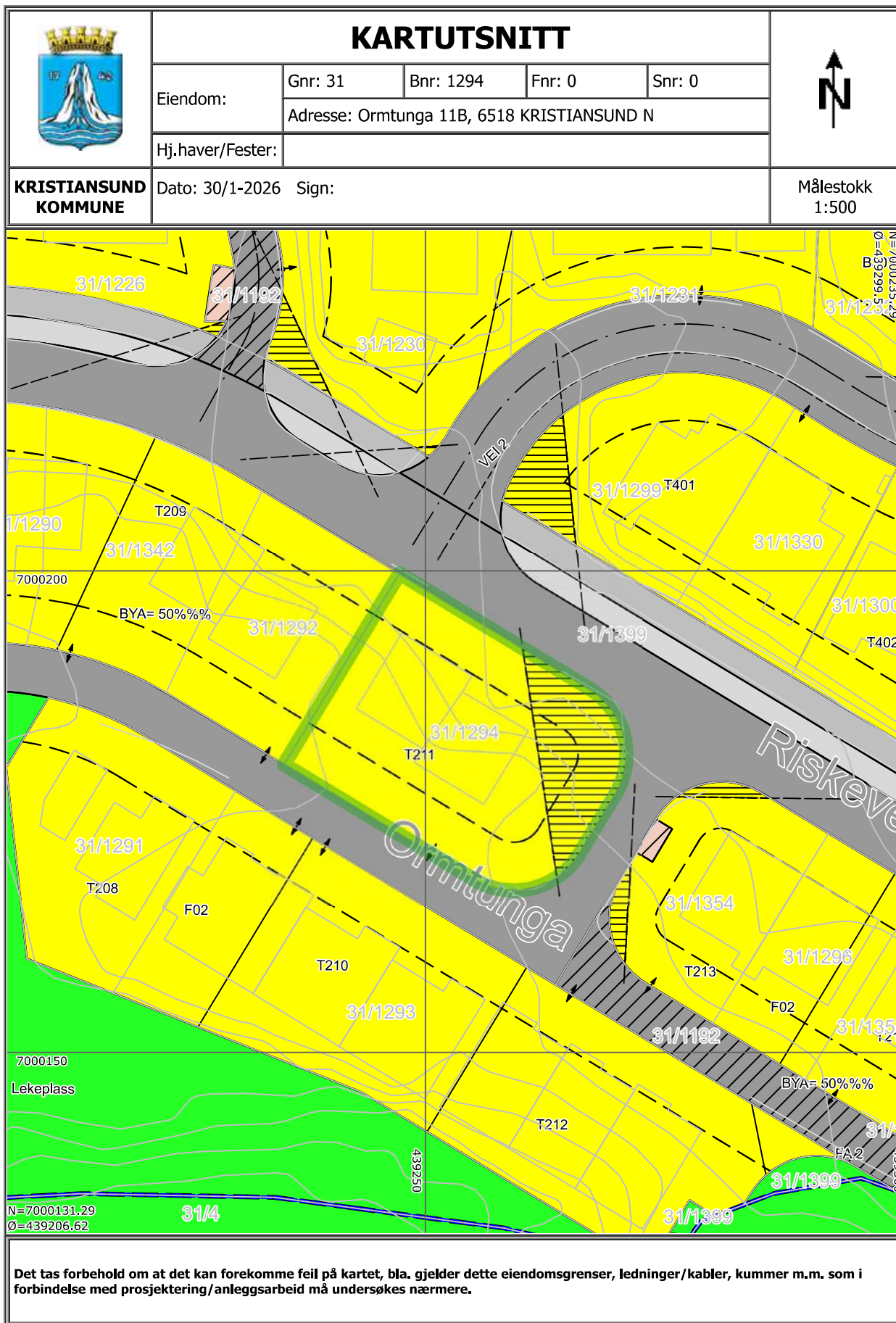
- ☐ Eiendommen har (regulert) avkjørsel til/fra offentlig gate/vei.
- ☐ Eiendommen har avkjørsel til/fra privat vei. Rettighet til adkomst må avklares/sikres.
- ☐ Eiendommen har avkjørsel til/fra regulert felles adkomst/vei.
- ☐ Eiendommen har kun gangadkomst til offentlig vei.

Kommentar:

Kommentarer til ordren:

Med hilsen:

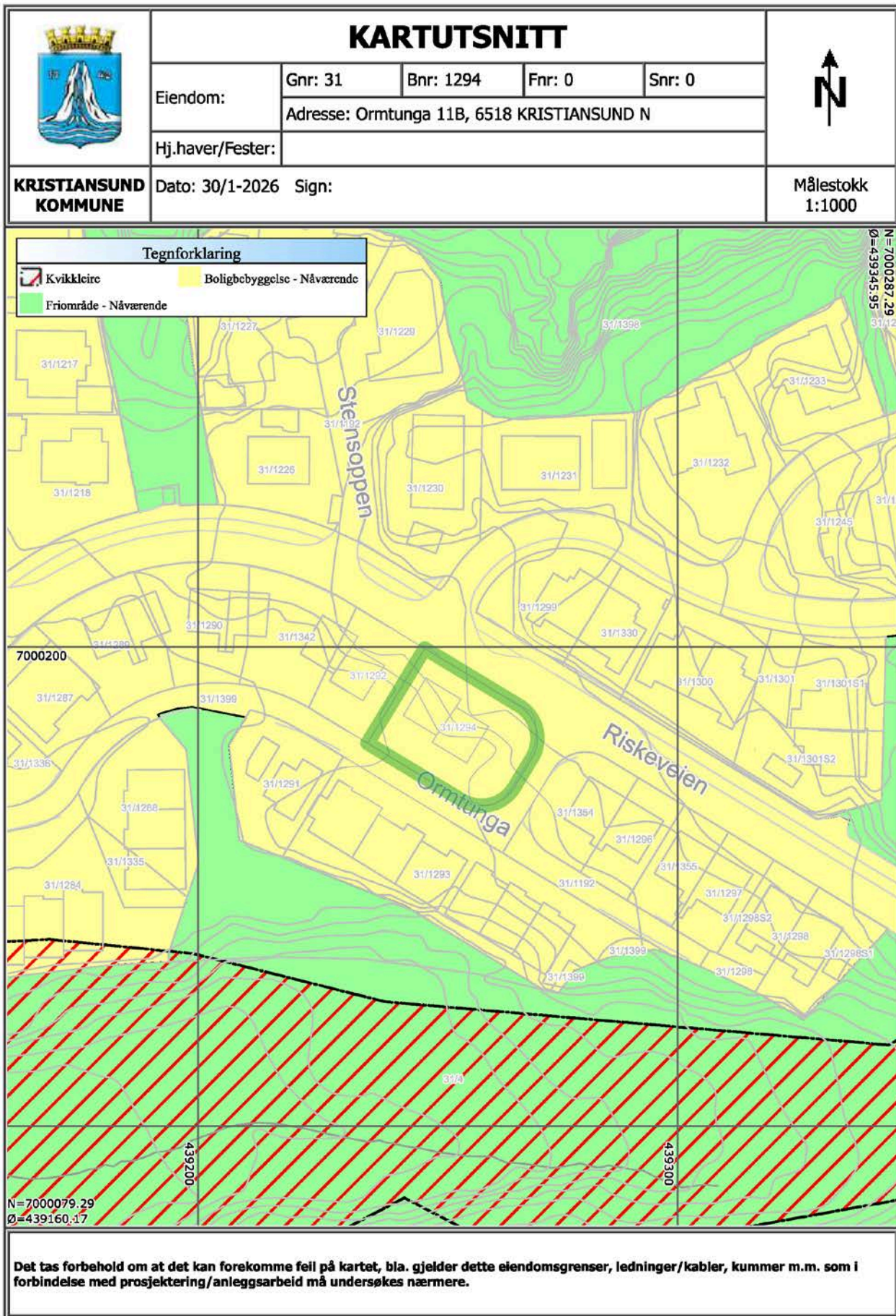
Plan og byggesak, reguleringsavdelingen v/Marita K. Spånberg
30.01.2026

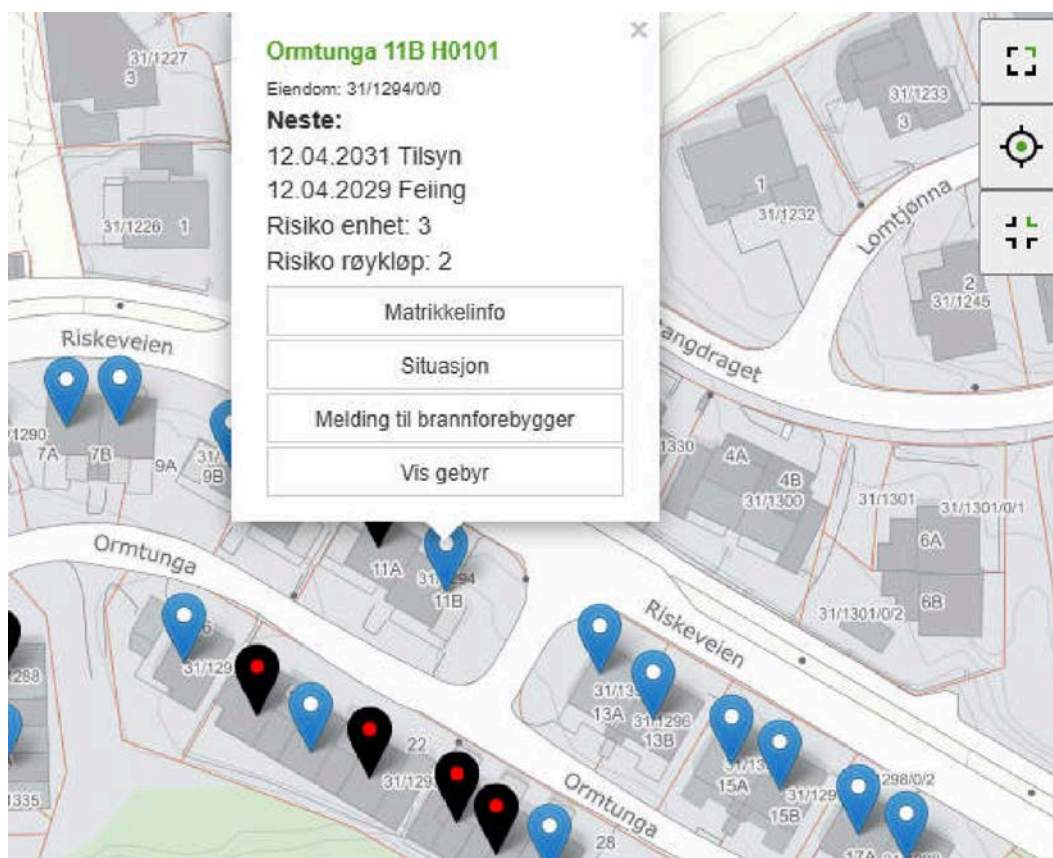




KRISTIANSUND KOMMUNE

Tegnforklaring	
	Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Byggegrense
	Frisiktlinje
	Frisiktsone ved veg
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Anlegg for lek
	Annet fellesareal
	Regulert tomtegrense
	Regulert senterlinje
	Regulert kant kjørebane
	Boligområde
	Annen veggrunn
	Offentlig friområde
	Felles avkjørsel







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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: Ormtunga 11B
6518 KRISTIANSUND N

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Maria Alvheim Klinge

Telefon: 926 99 890
E-post: maria.alvheim.klinge@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 videreformidlet 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