



aktiv.

Signe Tømmervågs vei 4A, 6512 KRISTIANSUND N

**Lækker og moderne leilighet med  
trinnfri adkomst fra  
parkeringsplass. Garasje.**



Eiendomsmegler

## Erik Ulseth

**Mobil** 993 17 191

**E-post** erik.ulseth@aktiv.no

### Aktiv Kristiansund

Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 590 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 1 932 000,-  
**Omkostn.:** Kr 9 009,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 531 009,-  
**Felleskostn.:** Kr 12 644,-  
**Selger:** Grethe Ohr

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2020  
**BRA-i/BRA Total** 79/79 kvm  
**Tomtstr.:** 1545.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 9, bnr. 453  
**Andelsnr.:** 9  
**Oppdragsnr.:** 1601240044

# Lekker og moderne leilighet med trinnfri adkomst fra p-plass. Garasje

Velkommen til Signe Tømmervågs Vei 4A! En nyere og moderne leilighet som ligger fint til på Skorpa med gode sol- og utsiktsforhold. Stue og kjøkken ligger i åpen løsning. Hvit kjøkkeninnredning med kjøkkenøy som fungerer fint som en naturlig romavdeler. Leiligheten har store vindusoverflater som gir et fint naturlig lys, i tillegg er det utgang fra stue/kjøkken til balkong og stor veranda. 2 soverom, hvor av hovedsoverom har en stor skyvedørgarderobe. Flislagt bad med varmekabler i gulv, vegghengt WC, dusjhjørne, opplegg til vaskemaskin og servant med skuffer og speilskap. Det er fine turområder i nærområdet og kort vei til handel- og servicetilbud både i Kristiansund sentrum og på Løkkemyra. Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	31
Egenerklæring .....	44
Budskjema .....	76

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 79 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 79 m<sup>2</sup>

TBA: 46 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 79 m<sup>2</sup> Entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, bod og stue/kjøkken.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

46 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Arealet er skjønnsmessig beregnet. Bruksareal av boenhet måles innenfor omsluttende vegger. Målingen av arealene er fra befaringstidspunktet. Arealopplysninger er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling, og vil kunne avvike fra arealopplysninger i byggetegninger. Arealet er ikke kontrollert mot byggetegninger. Rommene kan være målverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer typen rom i rapporten, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1545.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med asfaltert gangareal og parkeringsplasser.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til på Skorpa med gode sol- og utsiktsforhold. Kort vei til service- og handelstilbud både Kristiansund sentrum og Løkkemyra. Fint turterreng i nærområdet.

**Adkomst**

Via offentlig vei.

**Bebyggelsen**

Eiendommens bygningsmasse består av leiligheter.

**Bygningssakkyndig**

Goma-Bygg AS

**Type takst**

Eierskifterapport

**Byggemåte**

Leiligheten er i god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Ellers vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Byggegrunn antas å være fjell og steinsatte masser. Støpt plate mot grunn. Støpte grunnmurer. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Innvendige vegger av tre med platekledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av taksperrer, tekket med stålpanneplater.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:

- WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes da det mangler spalte for innebygget systerne

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 05.08.2024 av Goma Bygg AS teknisk beskrivelse av eiendommen.

**Innhold**

1.etasje: entré/gang, bad/vaskerom, 2 soverom, bod og stue/kjøkken.

**Hvitevarer**

Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl- og fryseskap.

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

**TV/Internett/Bredbånd**

Det er innlagt fiber i leiligheten.

**Parkering**

Parkering utenfor leiligheten på egen biloppstillingsplass og i garasjekjeller.

**Forsikringsselskap**  
IF Skadeforsikring

**Polisenummer**  
SP0003178412

**Diverse**

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

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.

## Energi

**Oppvarming**

Varmekabler på bad og panelovner.

**Energikarakter**

C

**Energifarge**

Rød

## Borettslaget/Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 1 590 000

**Formuesverdi primær**

Kr 669 804

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 545 255

**Formuesverdi sekundær år**

2022

### **Tilbud 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**

Felleskostnader inkluderer: personalkostnader, styregodtgjørelser, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, kontigent boligbyggelaget, vedlikehold, kabel-tv/internett, forsikring, strøm fellesareal, andre driftskostnader, kommunale avgifter, renter på lån fellesgjeld og drift parkering.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil øke med ca. kr 3.547,- ved utløpet av den avdragsfrie perioden per 30.12.2030. Dette i henhold til regnskapsnoter per 31.12.2023. Beløpet er regnet ut fra dagens lånevilkår

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

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 12 644

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 1 932 000

### **Andel fellesgjeld år**

2024

### **Fellesgjeld pr. dato**

11.06.2024

### **Andel fellesformue**

Kr 38 901

### **Andel fellesformue dato**

11.06.2024

## Borettslaget

### **Borettslagsnavn**

VALEN BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer**

925297402

**Andelsnummer**

9

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Fellesgjelden betjenes via den månedlige felleskostnad som man skal betale til borettslaget. Lånet har pr 09.03.2024 rente 5,007 % med 10 års avdragsfrihet og 30 års nedbetaling (totalt 40 års løpetid). Man får skattefradrag på renter andel fellesgjeld, forutsatt skattepliktig inntekt.

Lånets løpetid: Ca. 36 år

Långiver: Sparebank 1 Nordmøre

Rentebetingelser: 5.007 % pa.

**Sikringsordning fellesgjeld**

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalens varighet og vilkår for oppsigelse er ikke oppgitt av forretningsfører.

**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**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

**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 godkjenning ikke er saklig begrunnet.

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

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

AI Kristiansund Boligbyggelag;

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 9, bruksnummer 453 i Kristiansund kommune. Andelsnr. 9 i VALEN BORETTSLAG med orgnr. 925297402

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1505/9/453:

04.07.1907 - Dokumentnr: 900297 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:265

Overført fra: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:22

Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1914 - Dokumentnr: 900454 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:89

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:22

Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1914 - Dokumentnr: 900455 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:130

Bestemmelse om tørring av fisk.

Overført fra: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:22

Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1918 - Dokumentnr: 900420 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:156

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:22

Gjelder denne registerenheten med flere

14.08.1922 - Dokumentnr: 900726 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:390

Overført fra: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:22

Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1942 - Dokumentnr: 990057 - Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:22

Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1945 - Dokumentnr: 990027 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:377

Overført fra: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:22

Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1947 - Dokumentnr: 990068 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver:Skorpa 1.

Overført fra: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:22

Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1956 - Dokumentnr: 300641 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver:Skorpa 26.

Overført fra: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:22

Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1956 - Dokumentnr: 300642 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver:Skorpa 25.

Overført fra: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:22

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1987 - Dokumentnr: 301604 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:372

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:22  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1988 - Dokumentnr: 303357 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:382  
Overført fra: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:22  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1989 - Dokumentnr: 306977 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:385  
Overført fra: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:22  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1990 - Dokumentnr: 301236 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:386  
Overført fra: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:22  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.2001 - Dokumentnr: 694 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:57  
Bestemmelse om vann/kloakkledning.Nærmere bestemmelser.  
Overført fra: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:22  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.2007 - Dokumentnr: 2601 - Bruksrett  
Opprettholdes av dagens bruk av ed.herunder strandlinjen,  
inntil omreg.av område er godkjent.Omfatter  
båttutlegg,båtplasser,nødvendig hogst.m.m.  
Overført fra: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:22  
Gjelder denne registerenheten med flere

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

12.03.2007 - Dokumentnr: 2601 - Bruksrett  
Rettighetshaver: Arne Sandvik, f. 11.04.44, Peder  
J. Sandvik, f. 03.09.52 og Kristin I. Sandvik, f. 30.08.47, skal ha  
rett til landfeste for inntil 3. stk. laksnøter på yttersiden  
Skorpa m/landfeste lokalisert slik det har vært frem til i  
dag. Nærmere vilkår iflg. kjøpekontrakt.  
Overført fra: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:22  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.2019 - Dokumentnr: 1036857 - Kjøpekontrakt  
Rettighetshaver: Kristiansund Bbl Prosjekt AS  
Org.nr: 980 509 257  
Kjøpesum 4 842 200 kroner  
Gjelder denne registerenheten med flere

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

16.10.2020 - Dokumentnr: 3188631 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:476  
Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:477  
Bestemmelse om vedlikehold

16.10.2020 - Dokumentnr: 3188631 - Bestemmelse om kloakkledning  
Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:476  
Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:477  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

16.10.2020 - Dokumentnr: 3188631 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:476  
Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:9 Bnr:477  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

26.10.2020 - Dokumentnr: 3227995 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/  
huseierforening

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Signe Tømmervågsvei 2, 4 og 10 datert  
19.10.2020. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:  
Gjenstående arbeider omfatter komplettering av uteområder og fellesarealer.  
Frist for utførelse av dette gikk ut 30.06.2021, det foreligger ikke ferdigattest.  
På grunn av konkurs i Norwegian Rock Group er det erklært ny ansvarsrett for

fagområdene fra foretakene Rune Holt AS og Trio Hus AS.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp, med private stikkledninger til offentlig nett.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert, R-260 Skorpa og Meløya datert 19.06.2012. Eiendommen følger kommuneplan med formål boligbebyggelse, nåværende. Kommuneplanens arealdel 2020-2032, datert 07.09.2023 med mindre endringer vedtatt 14.05.2024.

Mindre reguleringsendringer/bebyggelsesplan - Skorpa felt 1 og 21, samt del av Meløya, mindre reguleringsendringer, formålet er bolig, felles kjørevei og gangveg/gangareal. Vedtatt 24.10.2018.

Kommentarer:

- Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt.
- Ved motstrid går kommune(-del)planen foran, med mindre gjelden reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en hensynssone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.

Ingen planer under arbeid i området.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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**

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

## Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 590 000 Prisantydning

---

1 932 000 Andel av fellesgjeld

---

3 522 000 Pris inkl. fellesgjeld

---

### Omkostninger

500 Tinglysning av hjemmelsdokument

500 Tinglysning av pantedokument

240 Attestgebyr

7 769 Forhåndsprøving forkjøpsrett

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

---

9009 Omkostninger totalt

16 209 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
19 009 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 531 009 Totalpris. inkl. omkostninger  
3 538 209 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
3 541 009 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 009

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjon på 22.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

15 900 Markedspakke  
6 400 Oppgjørshonorar  
3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
12 900 Tilretteleggingsgebyr  
3 000 Visninger



500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
3 289 Utlegg kommunale opplysninger  
3 629 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 77 003

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

**Oppdragsansvarlig**

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

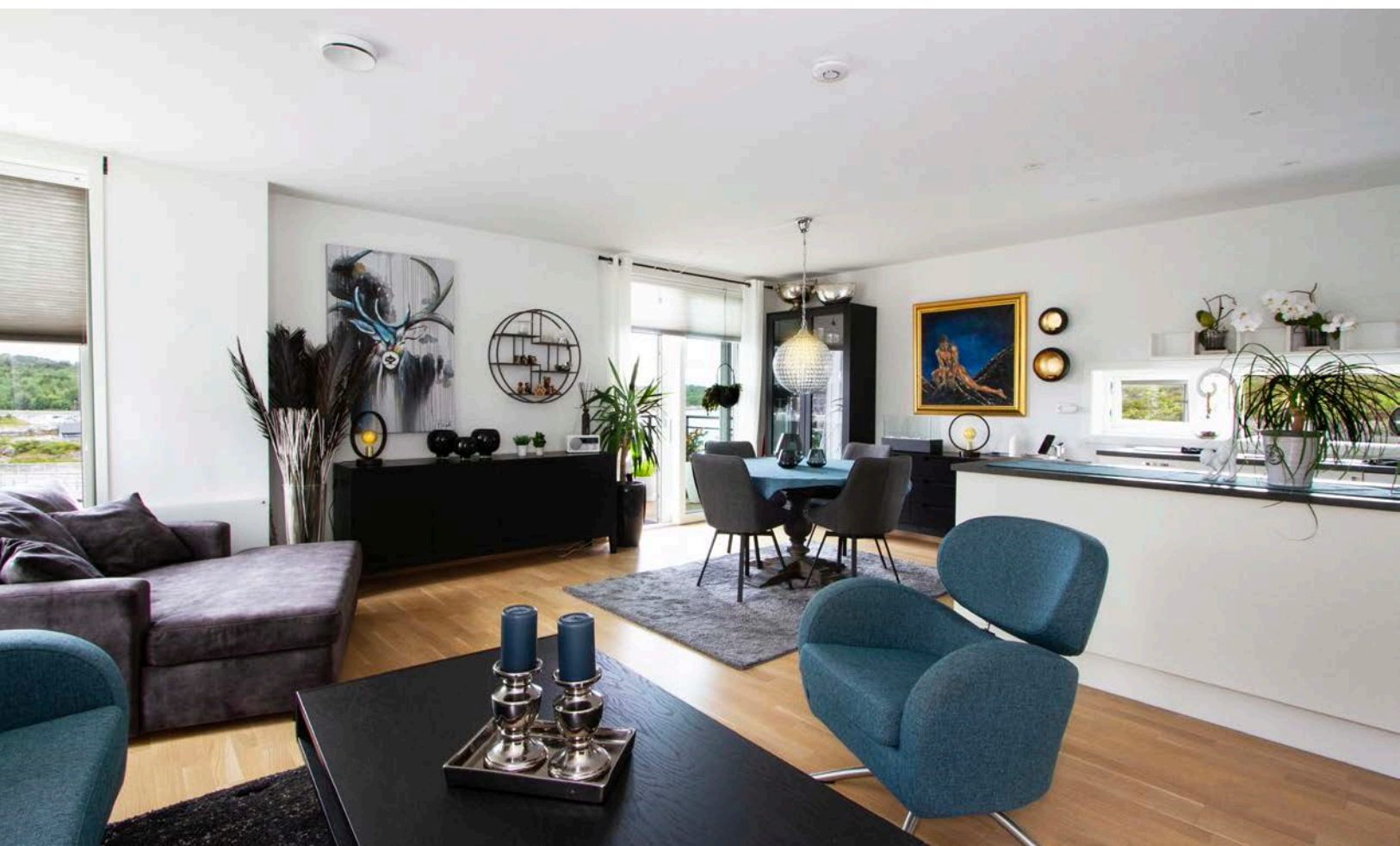
Aktiv Nordvest AS, Nedre Enggate 5-7

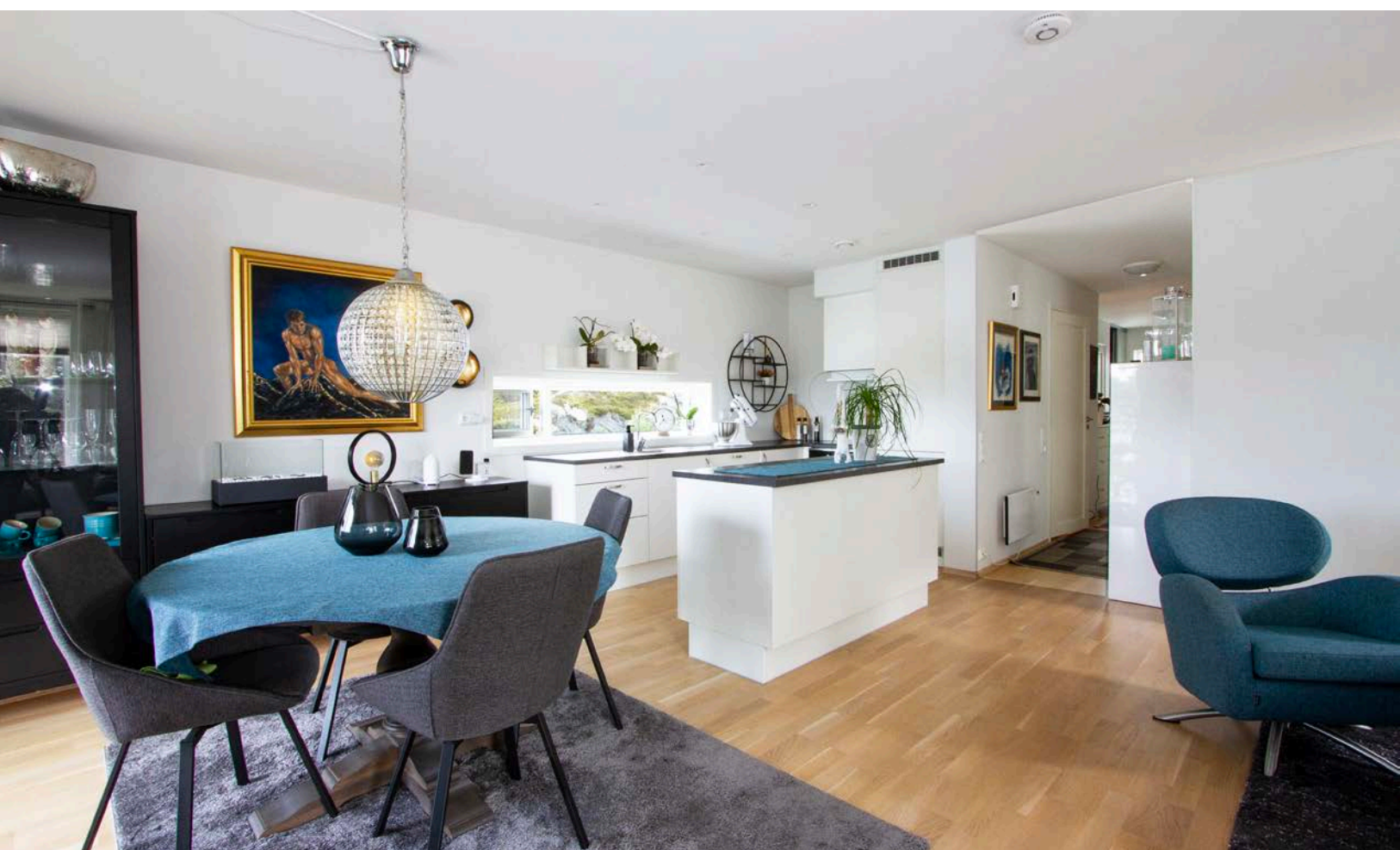
**Salgsoppgavedato**

19.11.2024

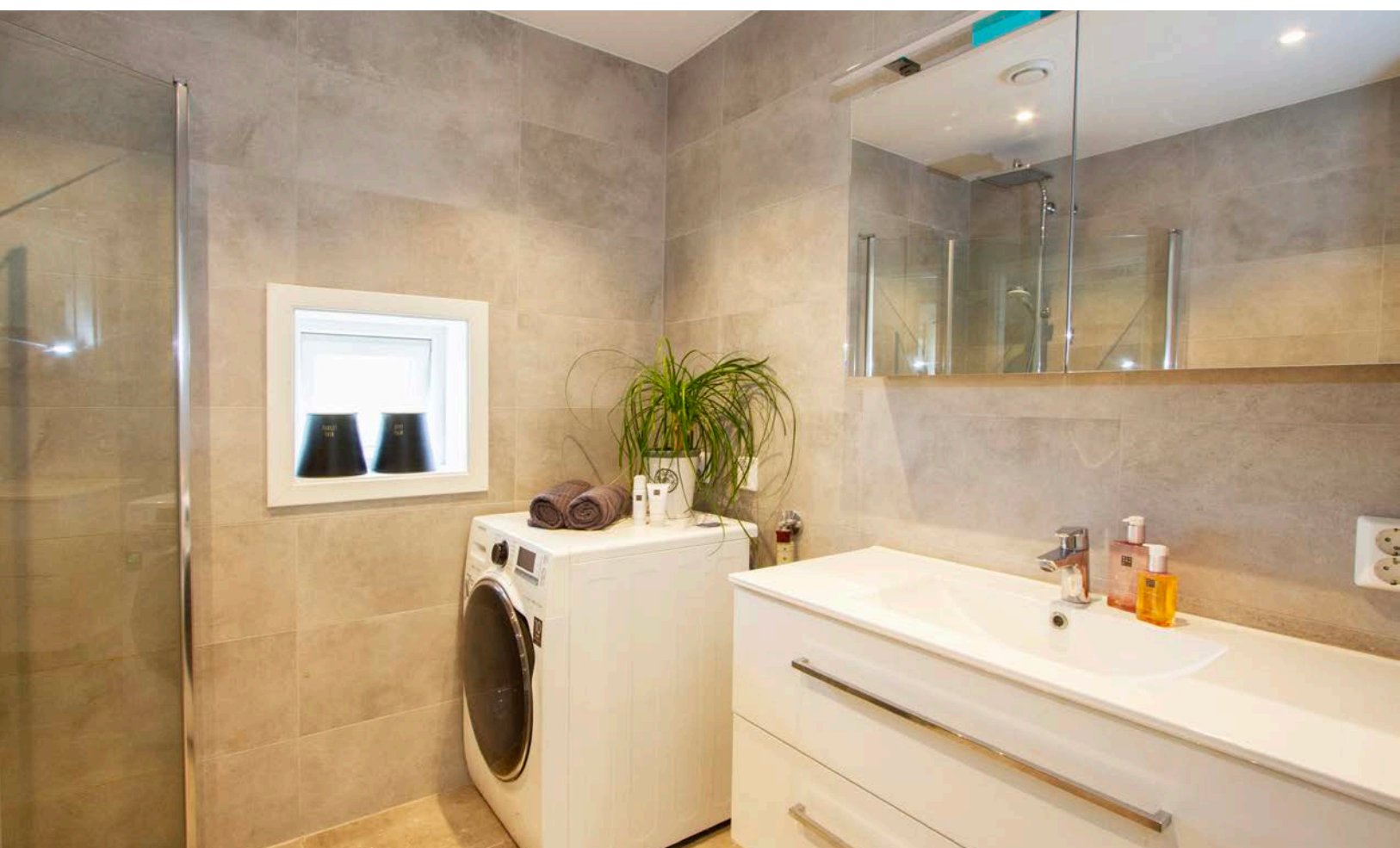


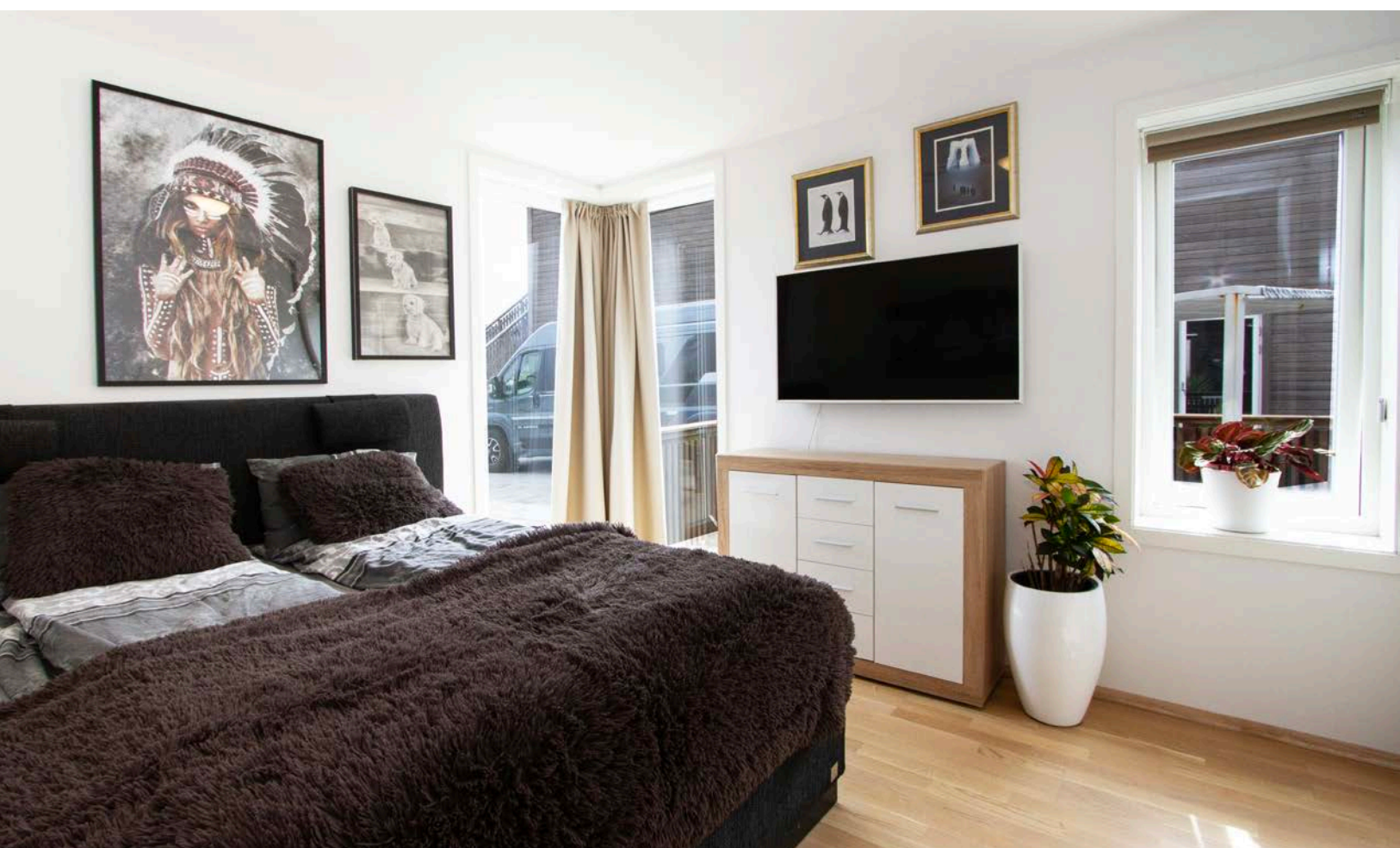


















# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Signe Tømmervågs vei 4A - vurdert av 31 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Goma	18 min
Totalt 9 ulike linjer	
1.3 km	
Gomalandet Sundbåtkai	24 min
Linje 1151	
1.8 km	
Melkvikan Sundbåtkai	5 min
Linje 1151	
2.3 km	
Kristiansund trafikkterminal	6 min
Buss, ferge	
3.7 km	
Kristiansund Kvernberget	9 min

## Skoler

Dalabrekka og Goma skole (1-7 kl.)	6 min
350 elever, 24 klasser	
3.3 km	
Allanengen skole (1-7 kl.)	7 min
206 elever, 18 klasser	
3.7 km	
Nordlandet barneskole (1-7 kl.)	7 min
180 elever, 11 klasser	
3.7 km	
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
284 elever, 22 klasser	
3.1 km	
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
343 elever, 24 klasser	
3.5 km	
Atlanten videregående skole	27 min
500 elever, 18 klasser	
2 km	
Kristiansund videregående skole	6 min
950 elever	
3.4 km	



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

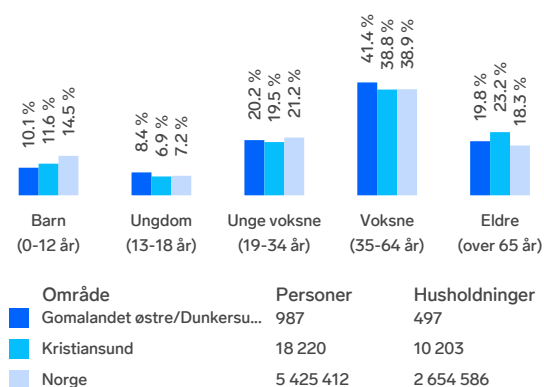
Bra 74/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Atlantis naturbarnehage (0-5 år)	9 min
76 barn	
0.7 km	
Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år)	25 min
97 barn	
1.8 km	
Nordlandet barnehage (1-5 år)	6 min
100 barn	
3.6 km	



## Dagligvare

Bunnpris Stortua	22 min
Post i butikk, PostNord	
1.6 km	
Bunnpris St. Hanshaugen	6 min




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler





-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 93/100

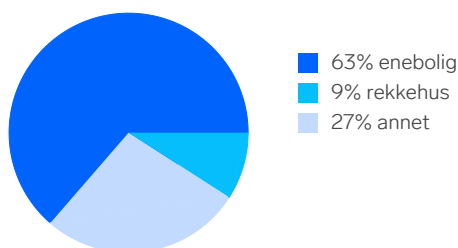
 **Støynivået**  
Lite støynivå 91/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 86/100

## Sport

-  Goma aktivitetshus 12 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.9 km
-  Stormyra 20 min   
Fotball 1.5 km
-  Actic Atlanterhavsbadet 27 min 
-  Family Sports Club Løkkemyra 6 min 

## Boligmasse







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

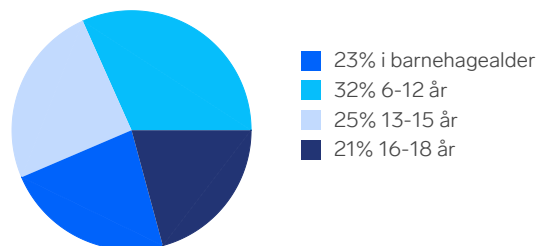
Sitat fra en lokalkjent



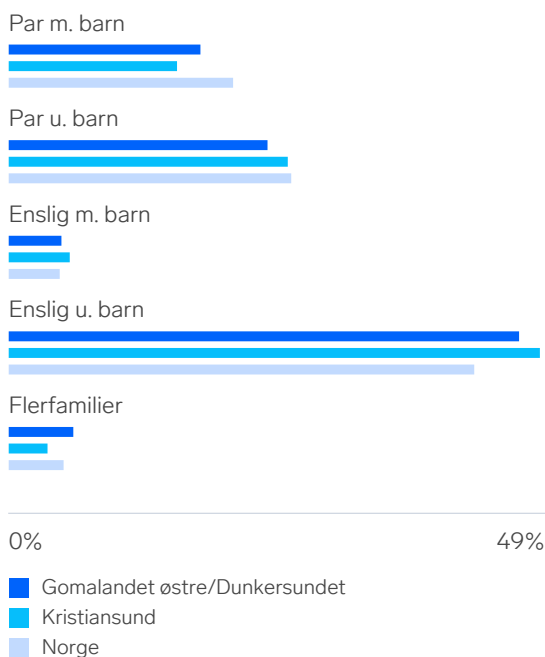
## Varer/Tjenester

-  ALTI Storkaia 7 min 
-  Vitusapotek Futura - Kristiansund 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

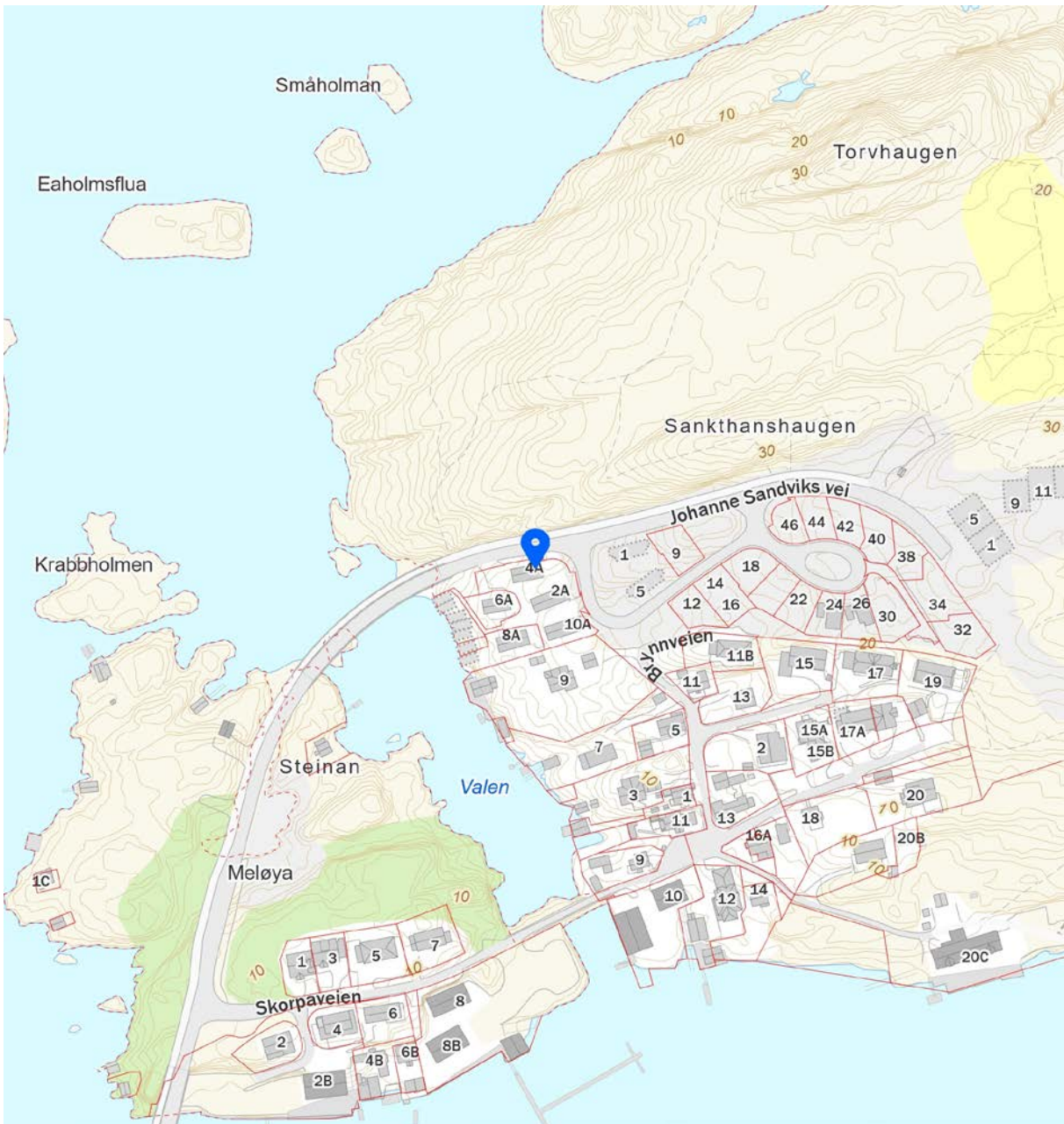
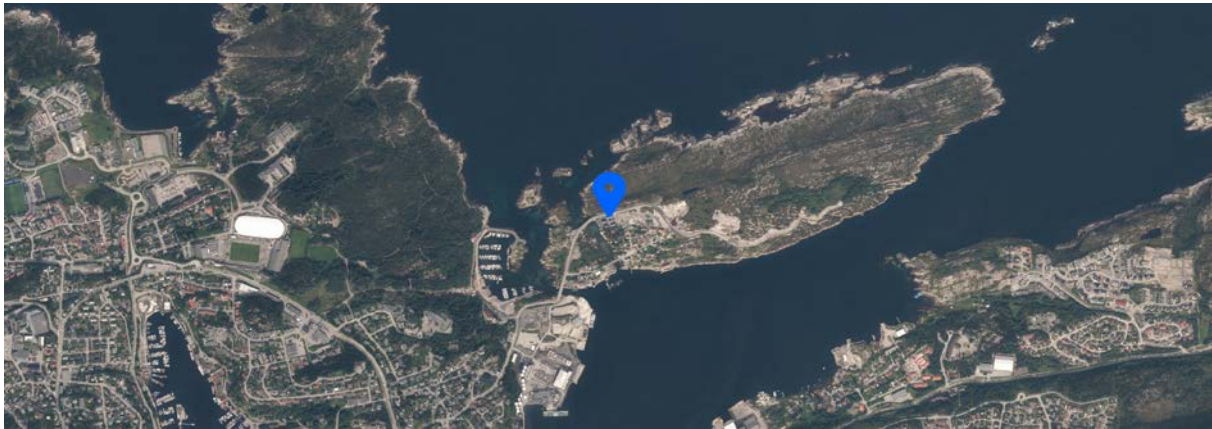


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



**FINN** Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Borettslagsleilighet i tomannsbolig  
Signe Tømmervågs vei 4 A  
6512 KRISTIANSUND N



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

**Utført av:**  
Takstmann  
**Martin Høyemsvoll**  
Dato: 05/08/2024

Kontorveien 7  
Kristiansund 6517  
98644523  
hoyemsvoll@gomabygg.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:9, Bnr: 453
Hjemmelshaver:	Grethe Ohr
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	9
Byggeår:	2020
Tomt:	Felles 1 545 m <sup>2</sup>
Kommune:	KRISTIANSUND N

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Boligeier
Befaringsdato:	08.072024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

## OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med asfaltert gangareal og parkeringsplasser.

## OM BYGGEMETODEN:

Byggegrunn antas å være fjell og steinsatte masser.  
 Støpt plate mot grunn.  
 Støpte grunnmurer.  
 Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel.  
 Innvendige vegger av tre med platekledning.  
 Etasjeskille av hjelkelag i tre.  
 Saltak av taksperrer, tekkt med stålpanneplater

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten er i god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Ellers vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

Boligen har røykvarslere og brannslukkeutstyr som ved byggeår.

Brannskille mot leilighet over er ikke kontrollert da dette er en skjult konstruksjon.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Geoinnsyn Isymap Kristiansund Kommune, seeiendom.no, eiendomsverdi.no

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

**GULV:** Flis på bad og ved inngangdør, parkett i øvrig areal

**VEGGER:** Flis på bad, malte overflater i øvrig areal

**TAK/HIMLING:** Malte slette overflate

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Eierskifterapport ved salg

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Leiligheten er som ved byggeår 2020

**FELLESKOSTNADER:**

Ta kontakt med megler ved spørsmål om felleskostnader.

**VERDIBEREGNING:**

*Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.*

*Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.*

Bolig, som ny i dag:

- Fradrag:

= **Teknisk verdi bolig:**

Tomteverdi:

**Markedsverdi (normal salgsverdi):**

=

*Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):*

**BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:**

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1. etasje	79	0	0	46	75	4
SUM BYGNING	79	0	0	46	75	4
SUM BRA						

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Entre, bad, bod, stue og kjøkken og to stykk soverom

**BRA-e:****MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser. Arealer er skjønnsmessig beregnet.

Bruksareal av boenhet måles innenfor omsluttende vegger. Målingen av arealene er fra befarings tidspunktet.

Arealopplysninger er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling, og vil kunne avvike fra arealopplysninger i byggetegninger. Arealer er ikke kontrollert mot byggetegninger.

Rommene kan være målverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer typen rom i rapporten, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Rom som ikke er vurdert som en egen bygningsdel fremstår som i god stand og vedlikeholdt gjennom årene. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

---

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Boligen ble kontrollert i dagslys. Boden var full i ekser og gjenstander, ellers god tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Store møbler og større inventar, som for eksempel hvitevarer, ble ikke flyttet under befaringen. Videre er opplysninger fra boligeier en del av grunnlaget for rapportens innhold.

Leiligheten er en andel i et borettslag og det er kun selve leiligheten innvendig og det som naturlig følger med utvendig, som eksempelvis terrasse, fasader, synlig konstruksjon og vinduer. Det er ikke tatt med noe i fellesarealet og i andre deler av bygget. For utfyllende informasjon om fellesdeler bør borettslaget eller sameiet kontaktes.

---

**ANDRE MERKNADER:**

---

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Grethe Ohr

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Martin Høyemsvoll**

Byggmester og Takstmann

05/08/2024

Martin Høyemsvoll



**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventilert som kan åpnes.

Bad med fliser på vegger, malt gips i himling.

Badet er utstyrt med:

- Baderomsinnredning med heldekkende servant
- Høyskap på vegg
- Dusjvegger
- Vegghengt WC
- Avtrekk

Overflatene og innredningen fremstår som i god stand på befaringdagen.

**Merknader:****TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflater på gulv er i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser eller skader med behov for tiltak.

Det registreres tilfredsstillende høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

**Merknader:****TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2020
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er fliser på gulvet og veggene. Membran er dokumentert i fremvist FDV-dokumentasjon.

Det ble ikke tatt hull i vegg tilstøtende våtrom:

“Hulltaking kan også unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi våtrommet har et system for fuktovervåking, eller fordi boligen er nylig oppført eller renoverert og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting.”

Det ble utført uavhengig kontroll på tettesjiktet i 2020, uten avvik.

**Merknader:** - Dokumentasjon fremvist

## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkenet fra 2020

Kjøkkenet er utstyrt med:

- Laminert benkeplate
- Laminerte fronter
- Integrerte hvitevarer
- Ventilator
- Waterguard/lekkasjestopper

Overflater og innredning fremstår som i god stand på befaringdagen, hvitevarene ble ikke funksjonstestet.

Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller vesentlig med slitasje.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, ved visuell besiktigelse.

**Merknader:**

## 3. Andre Rom

### TG 1 3.1 Andre rom

Rom som ikke er vurdert som en egen bygningsdel fremstår som i god stand og vedlikeholdt gjennom årene. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**Merknader:****4. Vinduer og ytterdører****TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2020.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen med hensyn til alderen og hva man kan forvente.

Ytterdør, isolert og laminert med glass

Balkongdør med 3-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2020.

Natre hev og senk skyvedør med 3-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2020

Innvendige dører med formpressede dørblader.

Dørene ble visuelt undersøkt og stedvis funksjonstestet under befaringen, ingen merknader.

**Merknader:****5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.



## Understøttet balkong

- Søyler ned til underliggende balkong
- Søyler, bærebjelker og bjelkelag av trykkimpregnerte materialer.
- Terrasegulv av trykkimpregnerte materialer.

Det er ikke utført lastberegninger eller dimensjonering av bjelkelag, men konstruksjonen framstår som stabil og i grei stand på befaringsdagen. Høyde på rekkverk er i henhold til dagens krav.

## Markterrasse

- Støpte fundamenter
- Søyler, bærebjelker og bjelkelag av trykkimpregnerte materialer.
- Terrasegulv av trykkimpregnerte materialer.

Det er ikke utført lastberegninger eller dimensjonering av bjelkelag, men konstruksjonen framstår som stabil og i grei stand på befaringsdagen. Høyde på rekkverk er i henhold til dagens krav.

**Merknader:****6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør av plast (rør-i-rør)

Synlige avløpsrør av plast

Skjulte avløpsrør antatt plast eller støpejern

Det ble ikke påvist synlige svekkelser eller slitasje på synlige vann og avløpsrør

**Merknader:** - Mangler spalte på innebygget sistene

**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Ozo hot water varmtvannsbereder, type S200, volum ca 200-liter. Produsert i 2020. Berederen er plassert i rom med sluk i gulvet

**Merknader:****TG 1** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2020

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

---

Balansert ventilasjon i leiligheten, det viser et varsel på filterbytte på betjeningskontroll

---

**Merknader:****7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2020

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Anlegg fra 2020. Sikringsskapet inneholder automatsikringer og er i henhold til kursfortegnelse.

Samsvarserklæring for installasjon av måler og antenne, datert 2020.

Visuell kontroll av elektrisk anlegg avdekker ingen avvik som krever strakstiltak. Det gjøres oppmerksom på at en grundig el-kontroll kun utføres av fagpersoner med riktig kompetanse, for eksempel lokalt el-tilsyn.

Det er framvist samsvarserklæring.

---

**Merknader:**

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

## Tilleggsopplysninger:

### Takstmannens vurdering ved TG2:

#### 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes da det mangler spalte for innebygget systerne

### Takstmannens vurdering ved TG3:

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Kristiansund	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1601240044	
<b>Selger 1 navn</b>	
Grethe Ohr	
<b>Gateadresse</b>	
Signe Tømmervågs vei 4A	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
KRISTIANSUND N	6512
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1601240044

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei  Ja

Initialer selger: GO

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Grethe Ohr	18ae9269d0df243a1e883b9 ff9d276afc47e991f	18.09.2024 06:15:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

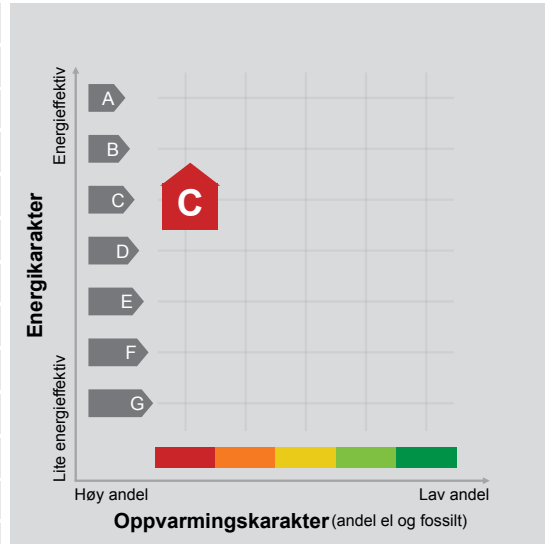
Document reference: 1601240044

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



# ENERGIATTEST

Adresse	Signe Tømmervågs vei 4A
Postnummer	6512
Sted	KRISTIANSUND N
Kommunenavn	Kristiansund
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	453
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300746718
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-4235
Dato	05.08.2024
Innmeldt av	MARTIN HØYEMSVOLL



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# VEDTEKTER

for

Valen Borettslag, org. nr. 925 297 402

tilknyttet

AL Kristiansund Boligbyggelag, org. nr. 948 394 928

vedtatt på stiftelsesmøtet 18.05.2020, sist endret 20.03.23

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Kristiansund kommune og har forretningskontor i Kristiansund kommune.

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

### 1-3 Kommunikasjonskanaler

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer o.a. i samsvar med § 4-3 rett til å eie inntil tjue prosent av andelene.

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

## **2-2 Sameie i andel**

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

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

## **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om

at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

## **4. Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

### **4-2 Bruksoverlating**

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfelleskapslovens § 3 andre ledd.

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

### **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. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

(3) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform**

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

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

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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



### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

# **ORDENSREGLER FOR VALEN-BORETTSLAG**

## **1. Formål og omfang**

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

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

## **2. Aktiviteter og støynivå**

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

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

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

## **3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

## **4. Ventilasjon**

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

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

### **5. Fellesarealer**

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

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

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

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

Fellesdører skal alltid være låst.

### **6. Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i borettslaget

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

### **7. Parkering**

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

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

### **8. Brudd på ordensreglene**

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

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

## Retningslinjer for tildeling av parkering og boder i Valen-Borettslag

### Garasjeanlegg:

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

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

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

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

### Utvendig parkering:

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

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

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

### Annet:

Utbygger/selger eier alle usolgte parkeringsplasser i garasje.

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

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

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

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

### **Eksempel – ved re-salg;**

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

### **Boder**

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

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

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

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

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

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

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

Oppdatert 28.08.20



TRIO HUS AS  
Bedriftsveien 7C  
6517 KRISTIANSUND N

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Ulla-Britt Nyborg	BYGG-20/00861		19.10.2020
	oppgis ved alle henvendelser		

#### Signe Tømmervågs vei 2, 4 og 10 midlertidig brukstillatelse

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	9 / 453 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	TRIO HUS AS
Tiltakshaver:	KRISTIANSUND BOLIGBYGGELAG PROSJEKT AS

#### VEDTAK:

Etter plan- og bygningsloven § 21-10 gis midlertidig brukstillatelse for Signe Tømmervågsvei 2,4 og 10.

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

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

#### Saksopplysninger

Tillatelse til tiltaket ble gitt den 24.05.2019 med vedtaksnummer 2019/301. Søknad om midlertidig brukstillatelse for i alt 7 av 13 leiligheter på Valen BRL er mottatt den 29.09.2020. Søknaden omfatter bruk av leiligheter i Signe Tømmervågsvei 2,4 og 10.

Gjenstående arbeider omfatter komplettering av uteområder og fellesarealer. Det vil da foreligge dokumentasjon av sluttkontroll for ulike fagområder.

Resterende del av byggefelt 1-3 omfatter Signe Tømmervågsvei 6a, 6b, 6c og 8a, 8b, 8c.

Pga. konkurs av Norwegian Rock Group er det erklært ny ansvarsrett for fagområdene fra foretakene Rune Holt as, Trio Hus as.

Ansvarlig søker har ved gjennomføringsplan versjon 4 datert 29.09.2020 bekreftet at det foreligger samsvarserklæringer. Det bekreftes i epost av 16.10.2020 fra Trio Hus as at

**Postadresse**  
Postboks 178, 6501 Kristiansund

**E-post**  
postmottak@kristiansund.kommune.no  
Dokumentnr.: BYGG-20/00861-3

**Besøksadresse**  
Servicetorget

Vågeveien 4  
www.kristiansund.no

**Telefon**  
71 57 40 00

**Telefaks**  
71 57 40 35

**Bank**  
3930.05.58007

**Org.nr**  
NO 991 891 919



Relvrent iht. felprebrev/  
relvrent like oppgitt  
99189199  
org nr/identifik.



Doknr: 3188631 Tinglyst: 16.10.2020  
STATENS KARTVERK

### Erklæring

Som eier av gnr 9 bnr 453 i Kristiansund kommune, gir vi gnr 9 bnr 476 og 477 rett til adkomst over vår eiendom. Eiendommene har gjensidig rett til å anlegge og vedlikeholde ledningsnett for kloakk, strøm mm over alle nevnte eiendommer.

Eiendommene vil ha felles vedlikeholdsplikt av adkomstveien, samt felles ledningsnett.

Kristiansund, den 02.07.20

*Anders Mathinussen*  
Skorpa Eiendom AS (ANDERS MATHINUSSEN)  
*Vidar Sølli*  
(VIDAR SØLLI)  
ORG. NR. 990439494

*Behøvet koppi*  
Kristiansund Kommune  
Oppmålingsavdelingen  
Postboks 178  
6501 KRISTIANSUND N

*29/7-2020*



## ERKLÆRING

TINGLYST

25 JAN. 2001

NORDMØRE HERREDSRETT  
DAGBOKNR.: 694

Undertegnede hjemmelshaver av eiendommen Skorpaveien 15, Gnr 9, Bnr 22 i Kristiansund, Johanne E Sandvik F.nr 270121, gir med dette rett for eiendommen Skorpaveien 11, Gnr 9, Bnr 57 i Kristiansund kommune, til å føre kloakkledning, samt nødvendig vedlikehold av denne, over denne eiendom.

Denne erklæring opphører i det tilfelle av at eiendommen Skorpaveien 11, Gnr 9, Bnr 57, av kommunen, blir pålagt tilknytning til kommunalt kloakkanlegg.

Denne erklæring kan tinglyses på min eiendom; gnr 9, Bnr 22 i Kristiansund kommune.

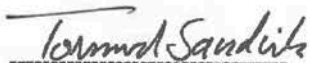
6500 Kristiansund den 25/01.2001



Johanne Sandvik

(Som hjemmelshaver til eiendommen Gnr 9, Bnr 22 i Kristiansund).

Vi bevitner at Johanne Sandvik, egenhendig og i vårt nærvær har undertegnet denne erklæring. Vi er myndige og bosatt i Norge.



Doknr: 694 Tinglyst: 25.01.2001 Emb. 061  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Returadresse til:  
 EiendomsNyttgjeter 1 Midt-Norge AS  
 Postboks 6154 Torshov  
 7434 Trondheim

Kan tilsluttes  
 EiendomsNyttgjeter 1 Midt-Norge AS  
 Postboks 6154 Torshov  
 7434 Trondheim

*\* Korrekt oppnr. iht. oppreg. 925 297 402  
og andre del. i samme prosjekt*

**Skjøte<sup>1)</sup>**

Rekvirentens navn Kristiansund BBL	Plas
Adresse Langveien 16	 Doknr.: 3227995 Tinglyst: 26.10.2020 STATENS KARTVERK
Postnr. Poststed 6509 KRISTIANSUND N	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. Ref.nr. 948 394 928 68-0259/T3 17190152	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(e)<sup>2)</sup>**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1505	KRISTIANSUND	9	453			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn  Nei  Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten  Nei  Ja

Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale  Nei  Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser  Nei  Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierskjon, skal andelens størrelse oppgis

Størrelse ideell andel

Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d  Nei  Ja

Beskaffenhet  1 Bebygd  2 Ubebygd

Bruk av grunn  B Bolig eiendom  F Fritids-eiendom  V Forretning/kontor  I Industri  L Landbruk  K Off. vei  A Annet

Type bolig  FB Frittligg. enebolig  TB Tomannsbolig  RK Rekkehuskjede  BL Blokkleilighet  AN Annet

**2. Kjøpesum**

kr 27 310 000,-

Utlyst til salg på det frie marked  Ja  Nei

Omsetningstype  1 Fritt salg  2 Gave (helt eller delvis)  3 Ekspropriasjon  4 Tvangsauksjon  5 Uskifte  6 Skifteoppgjør  7 Opphør av samboerskap  8 Annet

**Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte**

**3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag<sup>3)</sup>**

kr 2 808 000,- Første gangs overføring av en i sin helhet nyoppført bolig som ikke er tatt i bruk.

**4. Overdras fra**

Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup> 980 509 257	Navn AL Kristiansund Boligbyggelag Prosjekt AS	Ideell andel 1/1
---	---	---------------------

**5. Til**

Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup> 925 297 405	Navn Valen-borettslag	Fast bosatt i Norge	Ideell andel 1/1
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

**6. Særskilte avtaler**

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Det er pliktig medlemskap i Skorpa felt 1 velforening (u.s.), som drifter og vedlikeholder fellesarealer som f.eks felles veier, gangveier, parkering, lekeplasser, friarealer, gabion mm. Gjennom medlemskapet i Skorpa felt 1 velforening, er det obligatorisk medlemskap i Skorpa Velforening.

Dato Utstederens underskrift

04.07.2019

sikkerhetstiltak gjeldende omsøkte brukstillatelse er innfridd.

**Vurdering**

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

Gjenstående arbeider omfatter komplettering av uteområder og fellesarealer. Det vil bli søkt om ferdigattest innen 30 juni 2021.

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

**Ferdigstillelse**

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

(FDV = Forvaltning/Drift/Vedlikehold)

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

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

*Dette brevet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*

Kerli Laul Grimstad  
Avdelingsleder byggesak

Ulla-Britt Nyborg  
Saksbehandler

Faktura ettersendes



# KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 9    Bnr: 453    Fnr: 0    Snr: 0  
Adresse: Signe Tømmervågs vei 2A, 6512 KRISTIANSUND N, med flere

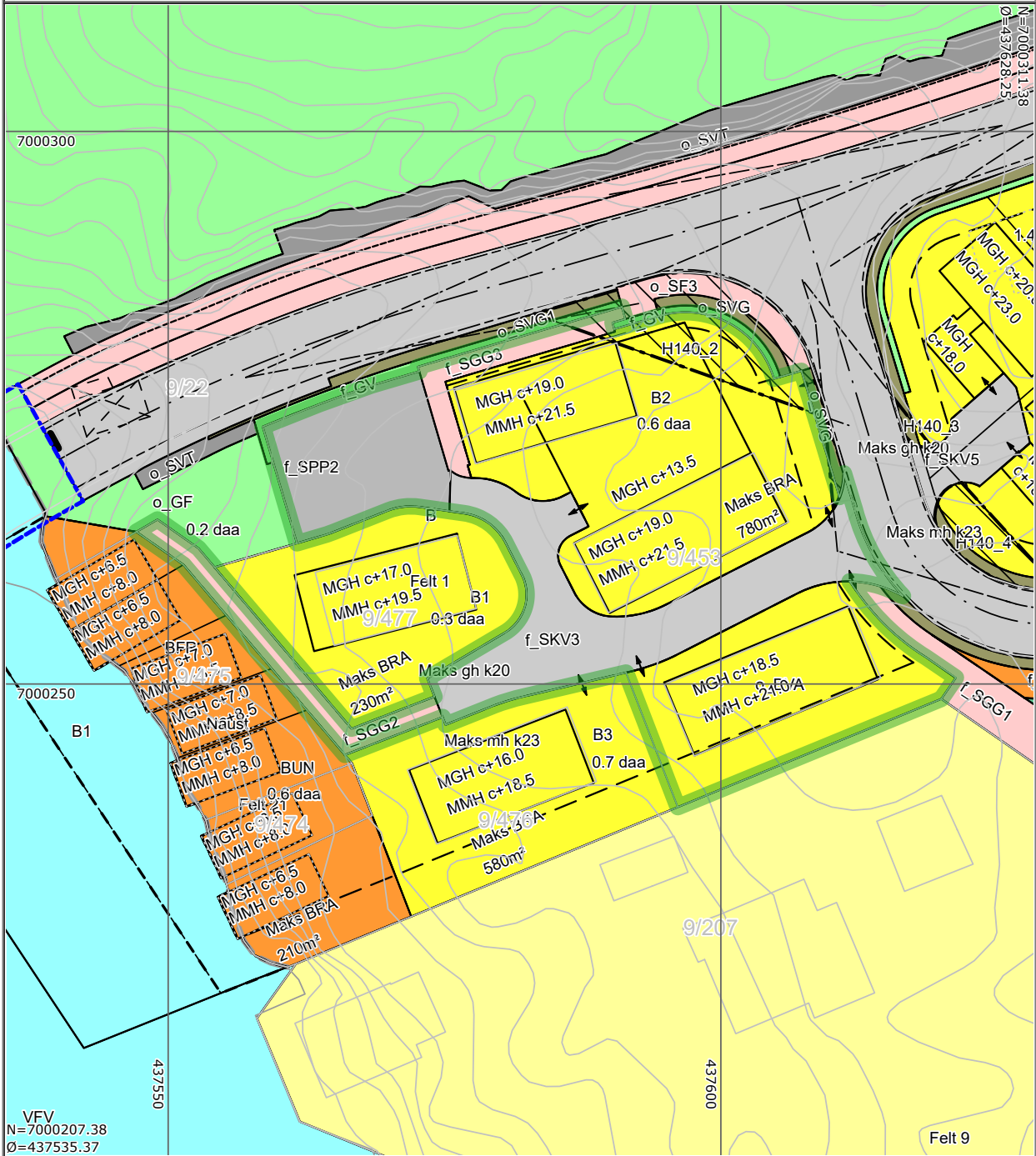
Hj.haver/Fester:



**KRISTIANSUND  
KOMMUNE**

Dato: 14/6-2024    Sign:

Målestokk  
1:500



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** 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, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Signe Tømmervågs vei 4A  
6512 KRISTIANSUND N

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Erik Ulseth

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre