



aktiv.

Grindhaugveien 9B, 6532 AVERØY

**Halvpart av tomannsbolig på ett
plan med garasje! Flott
markterrasse og uteområde**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

Ulla Eriksen Nystøyl

Mobil 913 25 599

E-post ulla.eriksen.nystoyl@aktiv.no

Aktiv Kristiansund

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 935 464,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 1 926 854,-
Felleskostn.: Kr 11 770,-
Selger: Oliver Ildhusøy Veбенstad

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Andel
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 76/97 kvm
Tomtstr.: 2191.7 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 96, bnr. 53
Andelsnr.: 4
Oppdragsnr.: 1601260025

Halvpart av tomannsbolig på ett plan med garasjel Flott markterrasse og uteområde

Aktiv Eiendomsmegling v/ Ulla E. Nystøyl ønsker velkommen til en flott halvpart av tomannsbolig på Kårvåg. Denne eiendommen ligger i et borettslag i et attraktivt område med kort avstand til barneskole og barnehage, samt dagligvare. Offentlig transport er lett tilgjengelig med kort vei til busstopp. Området byr på en familievennlig atmosfære med nærhet til det man måtte trenge.

Boligen er oppført i 2007 og har en praktisk planløsning med entré, stue, kjøkken, bad og to soverom. Installert varmepumpe i stue samt mulighet for vedfyring. Utgang fra stue til flott markterrasse.

Eiendommen inkluderer egen plass i felles garasjeanlegg og utvendig bod i tilknytning til boligen som gir ekstra lagringsplass.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	66
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 76 kvm

BRA - e: 21 kvm

BRA totalt: 97 kvm

TBA: 29 kvm

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 76 kvm

BRA-e: 5 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 kvm **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Under åpent areal (TBA) er terrasse ved inngangspartiet medtatt med ca.4 m2. og terrasse med tilgang fra stuen er medtatt med ca.25m2. Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Det foreligger tegninger med ferdigattest i kommunens arkiver. Tegningene stemmer med dagens bruk av boligen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2191.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eid tomt opparbeidet med plen og terrasse av treverk. Parkering er i egen del av dobbel garasje, eller i innkjørsel opparbeidet med asfalt og grus.

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og etablert boområde på Kårvåg i Averøy kommune. Kort vei til skole, barnehage, butikk, idrettsanlegg, treningssenter og flotte turområder. Ca 15 min kjøring til kommunesentrum på Bruhagen og 30 min til Kristiansund bysentrum.

Adkomst

Eiendommen har enkel adkomst fra privat vei.
Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består av spredt boligbebyggelse, gårdsbruk og noe næring og offentlige bygg.

Barnehage/Skole/Fritid

Kårvåg barnehage ligger ca 400 meter fra eiendommen, og Båsemor gårdsbarnehage ligger ca 900 km unna. Nye Kårvåg barneskole er ca 600 meter unna, og ellers har man kommunens øvrige barnehager, skoler og fritidstilbud innenfor 10-20 min kjøreavstand.

Skolekrets

Kårvåg barneskole og Averøy ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

150 meter til nærmeste bussholdeplass

Bygningssakkyndig

Råd Eiendomstakst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Dreneringen er fra byggeåret. Ved befaring blir det ikke registrert overflatevann på eiendommen. Samtidig står boligen på betongplate uten kjeller. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En

undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål.

Veggkonstruksjonen er kun besikttet fra overflaten. Konstruksjonen er av bindingsverk, som er kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen består av prefabrikerte W-takstoler. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Boligen er utført med en malt ytterdør og en hvitmalt boddør. På stuen er det montert en hvitmalt balkongdør med glass. Terrassen er oppført med terrassebord. Etasjeskille er av støpt betongdekke. Elementpipe, Ildsted er ikke montert.

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen og terrasse av treverk. Parkering er i egen del av dobbel garasje, eller i innkjørsel opparbeidet med asfalt og grus.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2012. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2012. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Dobbelgarasje, som er vertikaldelt i midten. Andelseier disponerer en halvdel. Garasjen er oppført i bindingsverk på støpt betongplate med ringmur i rundt. Taktekke med Decra plater eller tilsvarende. Vegger er kledd med liggende dobbelfals, Hvitmalt dør og vindu i tre. Garasjeport som isolert stålport med portåpner.

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

Forhold som har fått Tilstandsgrad 2

- Nedløp og beslag

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

Konsekvens/tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen og på takstol ved pipestokken.

Ved bruk av fuktindikator bemerkes skjoldmerkene som tørre på befaringsdagen.

Det er kun gulv på en liten del av mørkeloftet omkringliggende luken, det ble registrert fuktskjold ved et spikerslag, på befaringsdagen ble det ikke registrert forhøyet fuktnivå. Det kan ikke utelukkes forhøyede fuktnivåer andre steder på loftet.

Det er opplyst i egenerklæringen om at det har vært mus på loftet.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene og om det finnes forhøyede fuktverdier andre steder på loftet.

Tiltak for å utbedre eventuelle skader bør iverksettes for å unngå videre fuktskader, råte eller soppdannelse i takkonstruksjonen.

Bygget bør sikres mot skadedyr.

- Vinduer

Det er registrert at vinduenes omramming ikke er utført med toppmontert vannbrett.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere toppmontert vannbrett over vinduene for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann og redusere fuktbelastning på omrammingen.

Manglende vannbrett kan føre til økt fuktpåvirkning på trekonstruksjonen, med risiko for råteskader, nedbrytning av materialer og forkortet levetid dersom tiltak ikke utføres.

- Dører

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist at utvendige dørers omramming ikke er utført med toppmontert vannbrett og beslag i underkant.

Ved bruk av fuktindikator gis det utslag for fukt-opptrekk i balkongdøren.

Konsekvens/tiltak: Omramming rundt utvendige dører bør utføres på faglig måte for å unngå fuktskader og begrenset levetid på materialene.

Det bør utføres tiltak på balkongdøren for å stoppe utviklingen av fuktskader.

-Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Bad/vaskerom

- Overflater vegger og himling

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er registrert avvik i fugene mellom sokkel-listen og baderomsplatene.

Konsekvens/tiltak: Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer. Fuging av baderomsplatene bør utføres på en faglig måte.

- Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Avvikene gir grunnlag for at våtrommet overvåkes jevnlig. Som minste tiltak er det installert tett dusjkabinett. Det anbefales videre at døren heves for å ivareta anbefalingen om en høydeforskjell topp terskel til topp sluk på 25mm.

- Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for varmtvannstanken, for å redusere risiko for varmgang og brann.

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 03.03.2026 av Runar Meek og Lars Ole Torvik. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Litt halling på terrassehjørnet

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

Ja

Beskrivelse: Støpt plate rundt utebod og garasje. Opparbeid plen og parkering.

Arbeid utført av Kårvåg hugg og anlegg

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Innhold

Entrè, gang, bod, bad, 2 soverom, stue og kjøkken. Utgang fra stue til markterrasse og hageområde.

1 ekstern bod

Garasje

Standard

Utvendig bod: Gulv er belagt med betong, vegger er kledd med ubehandlede sponplater og himling er kledd med panel. Sentralstøvsuger.

Entre: Gulv er belagt med flis med underliggende varmekabler. Vegger er kledd med ferdigmalte plater. Himling er belagt med hvitmalte himlingsplater. Garderobeskap.

Gang: Gulv er belagt med 3-stavs eikeparkett. Vegger er kledd med ferdigmalte plater. Himling er belagt med hvitmalte himlingsplater.

Stue: Gulv er belagt med 3-stavs eikeparkett. Vegger er kledd med ferdigmalte plater. Himling er belagt med hvitmalte himlingsplater. Varmepumpe.

Kjøkken Gulv er belagt med 3-stavs eikeparkett. Vegger er belagt med ferdigmalte plater. Himling er belagt med hvitmalte himlingsplater. Hvitmalt kjøkkeninnredning med profilerte fronter og overskap fra Sigdal. Sort laminat benkeplate med nedfelt stålvaske og 2 kummer. Avsatt plass for komfyr med kjøkkenventilator over og oppvaskmaskin samt kjøleskap.

Bad: Gulv belagt med flis og underliggende varmekabler. Vegger er kledd med lyse våtromsplater. Hvitmalte plater i himling. Hvitmalt skapinnredning med heldekkende servant. Speil med lys over og skap på siden. Gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Hovedsoverom: Gulv er belagt med 3-stavs eikeparkett. Vegger er kledd med ferdigmalte plater. Himling er belagt med hvitmalte himlingsplater. Skap

Soverom: Gulv er belagt med 3-stavs eikeparkett. Vegger er kledd med ferdigmalte plater. Himling er belagt med hvitmalte himlingsplater. Loftluke.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2021: Ny varmepumpe, maling av stuevegger, etablering av utvendig stikkontakt, og nytt armatur på baderomsvasken.

2024: Utført omfattende tiltak på uteområdet rundt leiligheten. Etablering av ny plen, og grus-legging. Samt ble det lagt ned fiber-duk.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

Boligen har egen del av felles dobbelgarasje, samt biloppstillingplasser på felles tomt.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0000588523

Radonmåling

Ihht. NGU, Norges Geologiske Undersøkelse, har adressen moderat til lav forekomst av radon. Boligen er oppført før det ble innført krav om radonsperre i byggt tekniske foreskrifter. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at om det som resultat av fremtidige målinger, vil bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak, vil da slike eventuelle tiltak måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Varmepumpe montert i stue. Mulighet for å montere ildsted.

Informasjon om strømforbruk

Beregnet levert energi er anslått til 133,26 kWh/m² per år i normert klima (134,63 kWh/m² i lokalt klima), og boligen har et totalt beregnet energiforbruk på ca. 11 039 kWh per år.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 990 000

Omkostninger kjøper

990 000 (Prisantydning)

935 464 (Andel av fellesgjeld)

1 925 464 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 926 854 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 935 754 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 938 554 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 485 036 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 940 143 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, felles vedlikehold, renter og avdrag på andel fellesgjeld, honorar til styre, revisor og forretningsfører, drifts- og serviceavtaler og andre driftskostnader.

Det kan komme renteendringer på borettslagets fellesgjeld, inkluderes flere tjenester som skal dekkes gjennom i fellesutgiftene, eller avgjørelser i borettslagets styre, som

kan påvirke de månedlige felleskostnadene. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 11 770

Andel Fellesgjeld

Kr 935 464

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

25.02.2026

Andel fellesformue

Kr 46 512

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

GRINDHAUGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

992017090

Andelsnummer

4

Om borettslaget

Grindhaugen Borettslag (org.nr. 992 017 090) er et borettslag i Averøy kommune bestående av 4 andeler. Forretningsfører for selskapet er Kristiansund Boligbyggelag. Selskapet kan kontaktes på grindhaugen@kbblbolig.no.

Borettslaget er medeier i Sameiet KBBL Servicesentral, som tilbyr vaktmestertjenester.

Vedtatte saker:

- Årsmeldingen er godkjent.
- Det ble avholdt en ekstraordinær generalforsamling 11.11.24, der det ble valgt et nytt medlem i styret.
- Det ble avholdt avstemning om IN-ordningen, hvor forslaget ble nedstemt.

Pågående saker:

- Fjerning av grønske fra takene er påbegynt av KBBL servicesentral, men arbeidet ble kun utført på det ene taket grunnet dårlig vær. Det er uavklart om de kommer tilbake for å fullføre.
- Arbeidet med å forbedre utløpet fra renna foran garasjene ble ikke utført som planlagt og er utsatt.

Årsmelding og årsregnskap for 2024 kan sees ved henvendelse megler.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 39308420276, Sparebank1 Nordmøre

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 25-02-2026: 4.49% pa. Flytende rente

Antall terminer til innfrielse: 35 (siste termin 30-06-2043)

Saldo per 25-02-2026: kr 3 741 854

Andel av saldo: kr 935 464

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Ihht. opplysninger fra forretningsfører er det ikke vedtektsfestet forkjøpsrett i borettslaget.

Regnskap/budsjett

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

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (138 173,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (65 757,-)

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

I borettslagets vedtekter er det vedtatt forbud mot dyrehold. Styret kan dog samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Plikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av innvendige materialer som gulv, vegger, himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører.

Andelseier er videre ansvarlig for oppstaking og rensing av innvendige avløpsrør frem til borettslagets hovedledning, samt rensing av sluk på bad, veranda og balkong.

Boligen skal holdes fri for insekter og skadedyr.

I tillegg må andelseier utbedre tilfeldige skader, inkludert skader som skyldes innbrudd eller uvær.

Forretningsfører

Forretningsfører

Al Kristiansund Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 96, bruksnummer 53 i Averøy kommune. Andelsnr. 4 i GRINDHAUGEN BORETTSLAG med orgnr. 992017090

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "2-mannsbolig - leilighet 1 andel 4 - Grindhaugen boligfelt", datert 22.03.2012.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 27.07.06, revidert 23.08.06. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Vei, vann og avløp

Adkomst via privat veg.

Tilknyttet offentlig avløpsnett. Vann fra kommunalt vannverk, Folland v.v. Intern vei er asfaltert. Det er etablert veibelysning. Disse skal benyttes og vedlikeholdes av de som til enhver tid har kjøreadkomst via vegene. Årsgebyr faktureres samlet til borettslaget.

Regulerings- og arealplaner

Følger reguleringsplan Grindhaugen (plan-ID 20190007). Planen er en detaljreguleringsplan som regulerer eiendommen til boligbebyggelse i form av konsentrert småhusbebyggelse.. 22.06.2020

Eiendommen er omfattet av hensynssone H140 for friskt, som skal utformes i henhold til Statens vegvesens håndbok N100.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet

dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris vederlag stort kr 35 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 4 500 Fotograf
- 17 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
4 700 Utlegg kommunale opplysninger
3 925 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 94 470

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

Ansvarlig megler

Ulla Eriksen Nystøyl
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
ulla.eriksen.nystoyl@aktiv.no
Tlf: 913 25 599

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

12.03.2026









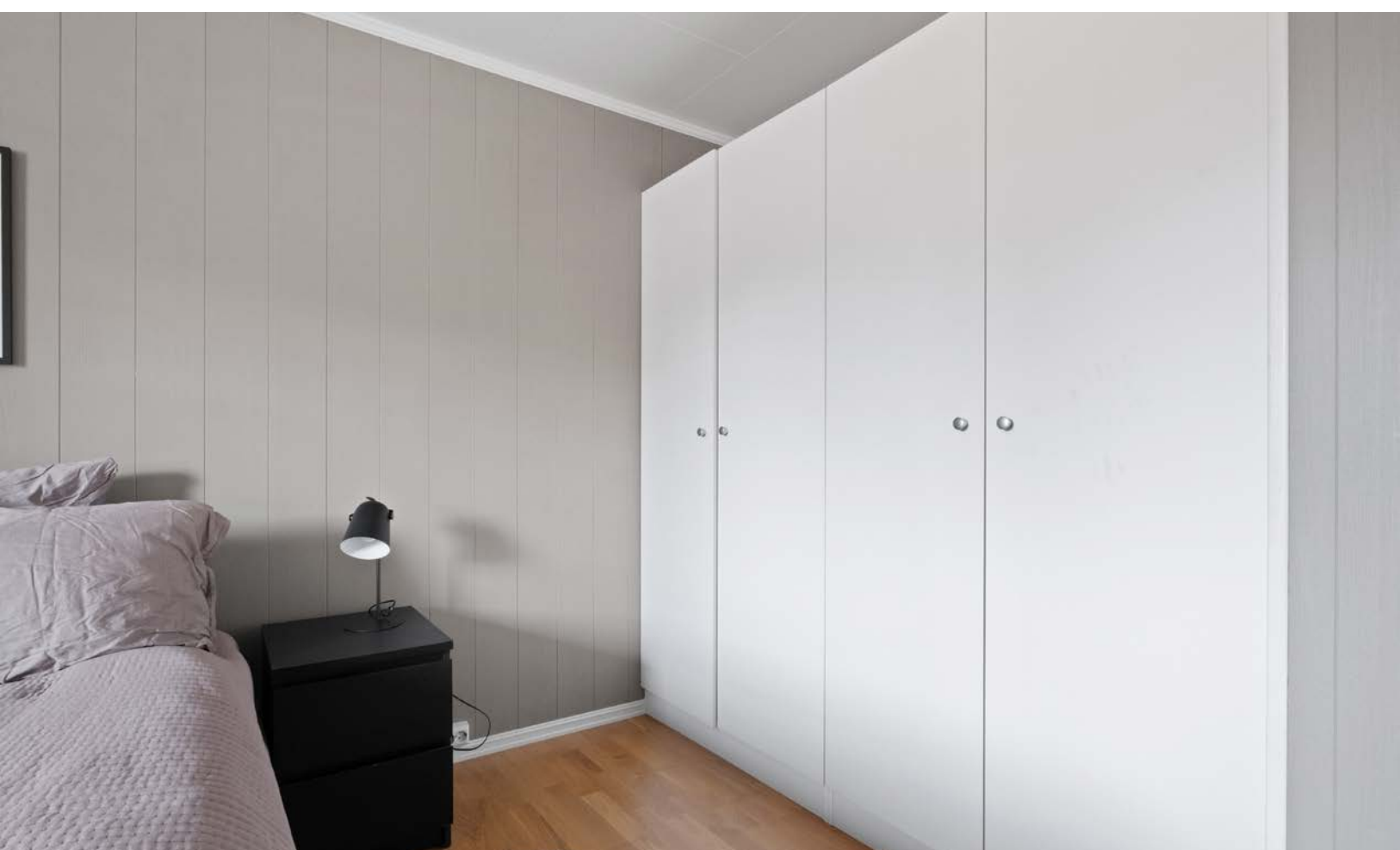


















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Grindhaugveien 9B , 6532 AVERØY

 AVERØY kommune

 gnr. 96, bnr. 53

 Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 22028-1120

Eiendomsverdi ref nr: FZ1447

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Runar Meek



Råd
Eiendomstakst



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

Råd Eiendomstakst AS

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

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



Rapportansvarlig

Runar Meek

Uavhengig Takstingeniør

runar@raadeiendomstakst.no

952 34 014

Medansvarlig

Lars Ole Torvik

lars@raadeiendomstakst.no

928 70 982



Råd
Eiendomstakst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Pen andelsleilighet i en tomannsbolig på bakkeplan. Leiligheten har en bra standard. Gulv belagt med 3-stavs eikeparkett og flis. Vegger belagt med ferdigmalte panelplater. Himling av malte plater. Bad med flislagt gulv og plater på vegger. Servantinnredning og dusjkabinett. Kjøkkeninnredning med frittstående hvitevarer. Det er kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg, butikker på Kårvåg. Kort kjøretur til Bruhagen med tilhørende kjøpesentra, offentlige kontorer, kommunale tjenester og offentlig kommunikasjon. Ellers er bygget oppført i generelt gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig på oppføringstidspunktet. Se de enkelte punkt i rapporten for spesifisering av tilstand.

Tomannsbolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besikket fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål. Veggkonstruksjonen er kun besikket fra overflaten. Konstruksjonen er av bindingsverk, som er kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen består av prefabrikerte W-takstoler. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Boligen er utført med en malt ytterdør og en hvitmalt boddør. På stuen er det montert en hvitmalt balkongdør med glass. Det er etablert en terrasse av treverk på 1 side av bygget. Terrassen er oppført med terrassebord.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av parkettbelagt gulv. Veggene er kledd med malte MDF plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater. Boligens etasjeskille er kun besikket fra boenhetens overflate. Etasjeskille er av støpt betongdekke. Elementpipe, ildsted er ikke montert. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Badet er fra byggeåret. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid som er utført på våtrommet.
Gulv belagt med flis og underliggende varmekabler. Vegger er kledd med lyse våtroms plater med flise mønster. Det innvendige taket er lagt med malte plater.
Hvitmalt skuffeinnredning med heldekkende vask. Speil med lys over og skap på siden.
- Gulv montert toalett
- Dusjkabinett
- Opplegg for vaskemaskin

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med parkett. Veggene er kledd med malte MDF plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater. Kjøkkenet har en hvit Sigdal innredning som går over 2 vegger i en «L»-form. Innredningen er av skap og skuffer med profilerte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin, og komfyr. Utstyret er ikke funksjons-testet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon med aggregat montert på loftet. Det er montert en varmepumpe på stuen. Boligen er utstyrt med en ca.200 liters OSO varmtvannstank som er plassert på teknisk rom. Det elektriske anlegget er utført som skjult anlegg med automat sikringer i sikringsskapet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. De drenerende systemene er kun besikket fra eiendommens overflater. Dreneringen er fra byggeåret. Ved befarung blir det ikke registrert overflatevann på eiendommen. Samtidig står boligen på betongplate uten kjeller. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen og terrasse av treverk. Parkering er i egen del av dobbel garasje, eller i innkjørsel opparbeidet med asfalt og grus. Det utvendige rør systemet er kun besikket fra eiendommens overflater. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2012. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2012. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Det foreligger tegninger med ferdigattest i kommunens arkiver. Tegningene stemmer med dagens bruk av boligen.

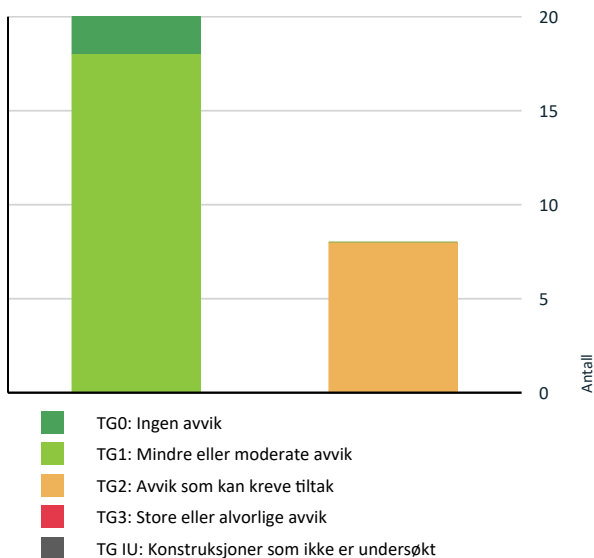
Garasje

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

Det foreligger tegninger med ferdigattest i kommunens arkiver. Tegningene stemmer med dagens bruk av garasjen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Eier var ikke tilstede ved befaringen. Derfor er det begrenset med kommunikasjon og informasjon som er gitt. Det anbefales at selger setter seg ekstra godt inn i egenerklæringen til selger.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

Energimerke



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

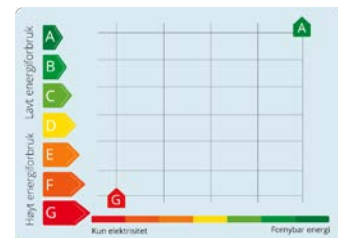
Energikarakteren A–G:

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

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

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

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



Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2012

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligformål

Standard

Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med steinbelagte stålplater (Decra eller lignende). Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av parkettbelagt gulv. Veggene er kledd med malte MDF plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Ref. beskrivelse under konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	I 2021 ble det utført en del moderniserings tiltak på boligen. Blant disse er: Ny varmepumpe, maling av stuevegger, etablering av utvendig stikkontakt, og nytt armatur på baderomsvasken.
2024	Modernisering	Det er opplyst av eier om at det ble utført omfattende tiltak på uteområdet rundt leiligheten. Etablering av ny plen, og grus-legging. Samt ble det lagt ned fiber-duk.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



TG 2 Nedløp og beslag

Kommentar

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 1 Veggkonstruksjon

Kommentar

Veggkonstruksjonen er kun besiktiget fra overflaten. Konstruksjonen er av bindingsverk, som er kledd med liggende bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Kommentar

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen består av prefabrikerte W-takstoler.

Vurdering av avvik:

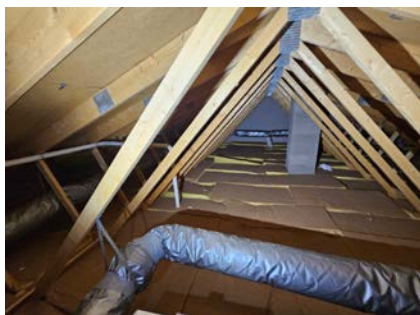
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert skjoldmerker på takstol ved pipestokken. Ved bruk av fuktindikator bemerkes skjoldmerkene som tørre på befaringsdagen. Det er kun gulv på en liten del av mørkeloftet omkringliggende luken, det ble registrert fuktskjold ved et spikerslag, på befaringsdagen ble det ikke registrert forhøyet fuktnivå. Det kan ikke utelukkes forhøyede fuktnivåer andre steder på loftet. Det er opplyst i egenerklæringen om at det har vært mus på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene og om det finnes forhøyede fuktverdier andre steder på loftet. Tiltak for å utbedre eventuelle skader bør iverksettes for å unngå videre fuktskader, råte eller soppdannelse i takkonstruksjonen. Bygget bør sikres mot skadedyr.



TG 2 Vinduer

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at vinduenes omramming ikke er utført med toppmontert vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere toppmontert vannbrett over vinduene for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann og redusere fuktbelastning på omrammingen.

Konsekvens:

Manglende vannbrett kan føre til økt fuktpåvirkning på trekonstruksjonen, med risiko for råteskader, nedbrytning av materialer og forkortet levetid dersom tiltak ikke utføres.

TG 2 Dører

Kommentar

Boligen er utført med en malt ytterdør og en hvitmalt boddør. På stuen er det montert en hvitmalt balkongdør med glass.

Vurdering av avvik:

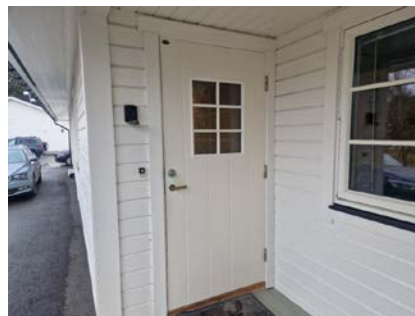
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist at utvendige dørers omramming ikke er utført med toppmontert vannbrett og beslag i underkant. Ved bruk av fuktindikator gis det utslag for fukt-opptrekk i balkongdøren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Omramming rundt utvendige dører bør utføres på faglig måte for å unngå fuktskader og begrenset levetid på materialene. Det bør utføres tiltak på balkongdøren for å stoppe utviklingen av fuktskader.



Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Det er etablert en terrasse av treverk på 1 side av bygget. Terrassen er oppført med terrassebord.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Boligen etasjeskille er kun besikket fra boenhetens overflate. Etasjeskille er av støpt betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Elementpipe, ildsted er ikke montert.

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Kommentar

Badet er fra byggeåret. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid som er utført på våtrommet.

Gulv belagt med flis og underliggende varmekabler. Vegger er kledd med lyse våtroms plater med flise mønster. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Hvit malt skuffeinneordning med heldekkende vask. Speil med lys over og skap på siden.

- Gulv montert toalett
- Dusjkabinett
- Opplegg for vaskemaskin



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Tilstandsrapport

Vegger er kledd med lyse våtroms plater med flise mønster. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er registrert avvik i fugene mellom sokkel-listen og baderomsplatene.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Fuging av baderomsplatene bør utføres på en faglig måte.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 18.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull i fliser ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Avvikene gir grunnlag for at våtrommet overvåkes jevnlig. Som minste tiltak er det installert tett dusjkabinett. Det anbefales videre at døren heves for å ivareta anbefalingen om en høydeforskjell topp terskel til topp sluk på 25mm. Skal konstruksjonen oppnå TG eller 1 må avviket utbedres.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Hvitmalt skuffeinnredning med heldekkende vask. Speil med lys over og skap på siden.

- Gulv montert toalett
 - Dusjkabinett
 - Opplegg for vaskemaskin
- Utstyret er ikke funksjons-testet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

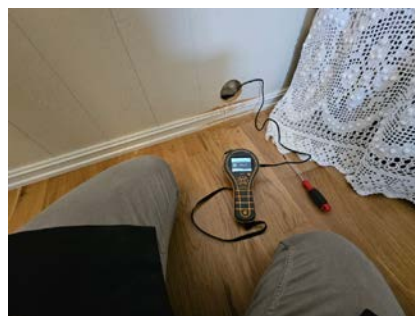
Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Tilstandsrapport

Gulvet er belagt med parkett. Veggene er kledd med malte MDF plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater. Kjøkkenet har en hvit Sigdal innredning som går over 2 vegger i en «L»-form. Innredningen er av skap og skuffer med profilerte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin, og komfyr. Utstyret er ikke funksjons-testet.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Balansert ventilasjon med aggregat montert på loftet.

TG 1 Varmesentral

Kommentar

Det er montert en varmepumpe på stuen.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

Boligen er utstyrt med en ca.200 liters OSO varmtvannstank som er plassert på teknisk rom.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

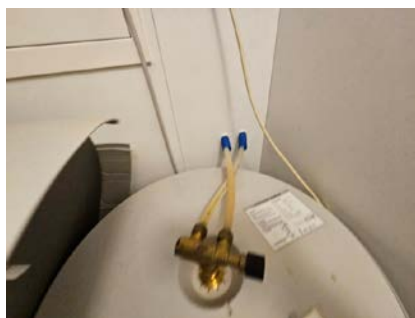
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

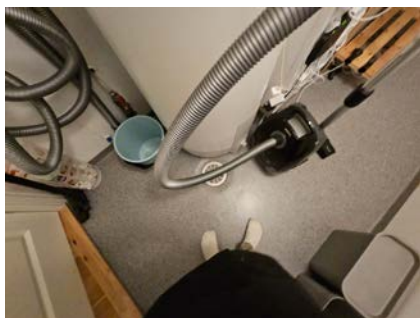
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for varmtvannstanken, for å redusere risiko for varmgang og brann.



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Det elektriske anlegget er utført som skjult anlegg med automat sikringer i sikringsskapet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012 EL-anlegget er fra byggeåret.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ukjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Det er ikke fremlagt rapport fra EL-tilsynet.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke opplyst om unormale forhold rundt sikringene.

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

Nei Det er ikke opplyst om varmgang i EL-anlegget.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja EL anlegget er utført som skjult anlegg med automatsikringer fra byggeåret. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

1 TO 1 Fuksikring og drenering

Kommentar

Tilstandsrapport

De drenerende systemene er kun besiktiget fra eiendommens overflater. Dreneringen er fra byggeåret. Ved befarings blir det ikke registrert overflatevann på eiendommen. Samtidig står boligen på betongplate uten kjeller.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 0 Terrengforhold

Kommentar

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen og terrasse av treverk. Parkering er i egen del av dobbel garasje, eller i innkjørsel opparbeidet med asfalt og grus.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Det utvendige rør systemet er kun besiktiget fra eiendommens overflater.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2012. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2012. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

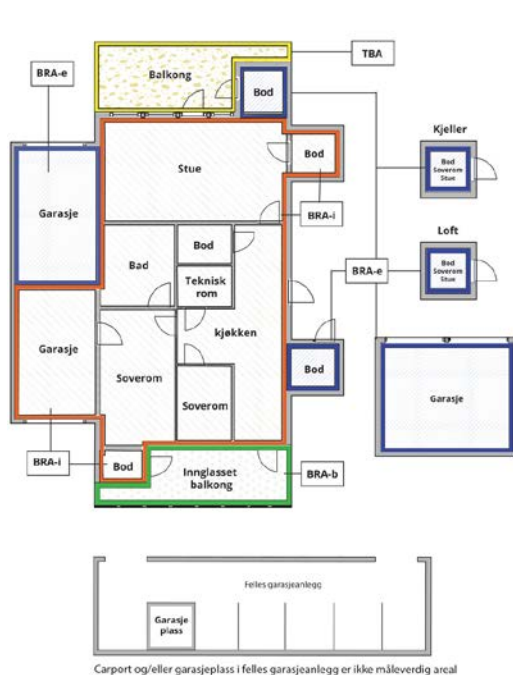
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	76	5		81	29
SUM	76	5			29
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad/vaskerom, entré, gang, soverom, soverom 2, stue, teknisk rom, kjøkken	Bod	

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Under åpent areal (TBA) er terrasse ved inngangspartiet medtatt med ca.4 m2. og terrasse med tilgang fra stuen er medtatt med ca.25m2. Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger med ferdigattest i kommunens arkiver. Tegningene stemmer med dagens bruk av boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger med ferdigattest i kommunens arkiver. Tegningene stemmer med dagens bruk av garasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Runar Meek	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1554 AVERØY	96	53		0	2191.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Grindhaugveien 9B

Hjemmelshaver

Grindhaugen Borettslag

Kommentar

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

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
992017090			Veбенstad Oliver Ildhusøy

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Den vertikaldelte tomannsboligen ligger på Kårvåg i Averøy kommune. Boligen ligger en kort kjøre avstand fra barnehage, skole, dagligvarebutikker, og treningsfasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Grindhaugen- øst for Kårvåg sentrum. Boligformål.

Hensynssoner:

- Frisiktsone H140

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen og terrasse av treverk. Parkering er i egen del av dobbel garasje, eller i innkjørsel opparbeidet med asfalt og grus.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Opplagring av kjøretøy og utstyr.

Byggeår

2012

Kommentar

Ifølge Eiendomsverdi

Standard

Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med steinbelagte stålplater (Decra eller lignende). Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Innvendig er gulvet av støpt betong plate. Veggene er av åpne konstruksjoner. Det innvendige taket er av åpne konstruksjoner. I fronten er det satt inn en leddet port med port åpner. På langveggen er det satt inn en malt inngangsdør.

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Dobbelgarasje, som er vertikaldelt i midten. Andelseier disponerer en halvdel. Garasjen er oppført i bindingsverk på støpt betongplate med ringmur i rundt. Taktekke med Decra plater eller tilsvarende. Vegger er kledd med liggende dobbelfals, Hvitmalt dør og vindu i tre. Garasjeport som isolert stålport med portåpner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.02.2026	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	25.02.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	03.03.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Energirapport	26.02.2026	Utfylt av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	05.12.2008	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.03.2026	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	13.05.2022	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	17.02.2006	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	29.11.2006	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.07.2006	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Adresse

Grindhaugveien 9B, 6532 AVERØY

Dato for energimerking

04.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-265909

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

300328550

Gårdsnummer

96

Bruksnummer

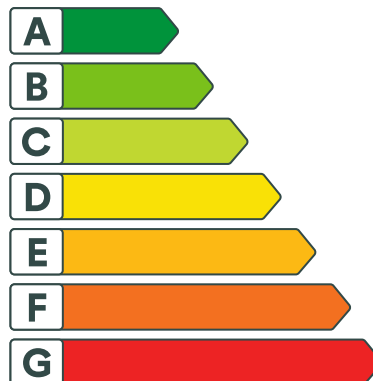
53

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2012

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

82,0 m²

Oppvarmet bruksareal

82,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

133,26 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

134,63 kWh/m²

Totalt levert pr. år

11 039 kWh



Grindhaugveien 9B, 6532 AVERØY



Detaljering

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



Grindhaugveien 9B, 6532 AVERØY



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Oliver Ildhusøy Vebestad

Boligen

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

Grindhaugveien 9B

6532 Averøy

1554-96/53/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Litt halling på terrasse hjørnet

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Støpt plate rundt utebod og garasje. Opparbeid plen og parkering. Utført av Kårvåg hugg og anlegg

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Grindhaugveien 9B

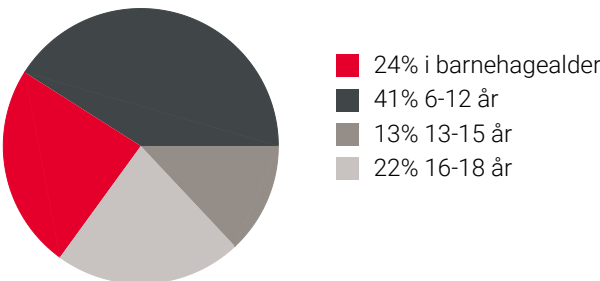
Offentlig transport

🚶 Kårvåghallen	4 min
Linje 501, 503, 504, 507	0.4 km
✈️ Kristiansund Kvernberget	35 min

Skoler

Kårvåg barneskole (1-7 kl.)	8 min
153 elever, 14 klasser	0.7 km
Averøy ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min
230 elever, 19 klasser	13.3 km
Atlanten videregående skole	26 min
500 elever, 18 klasser	27.3 km
Kristiansund videregående skole	28 min
950 elever	28 km

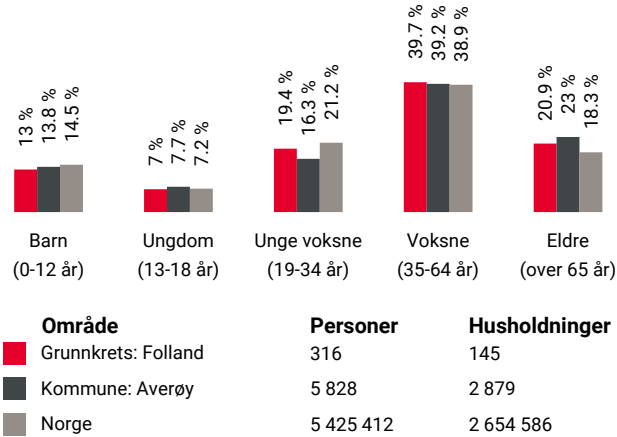
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

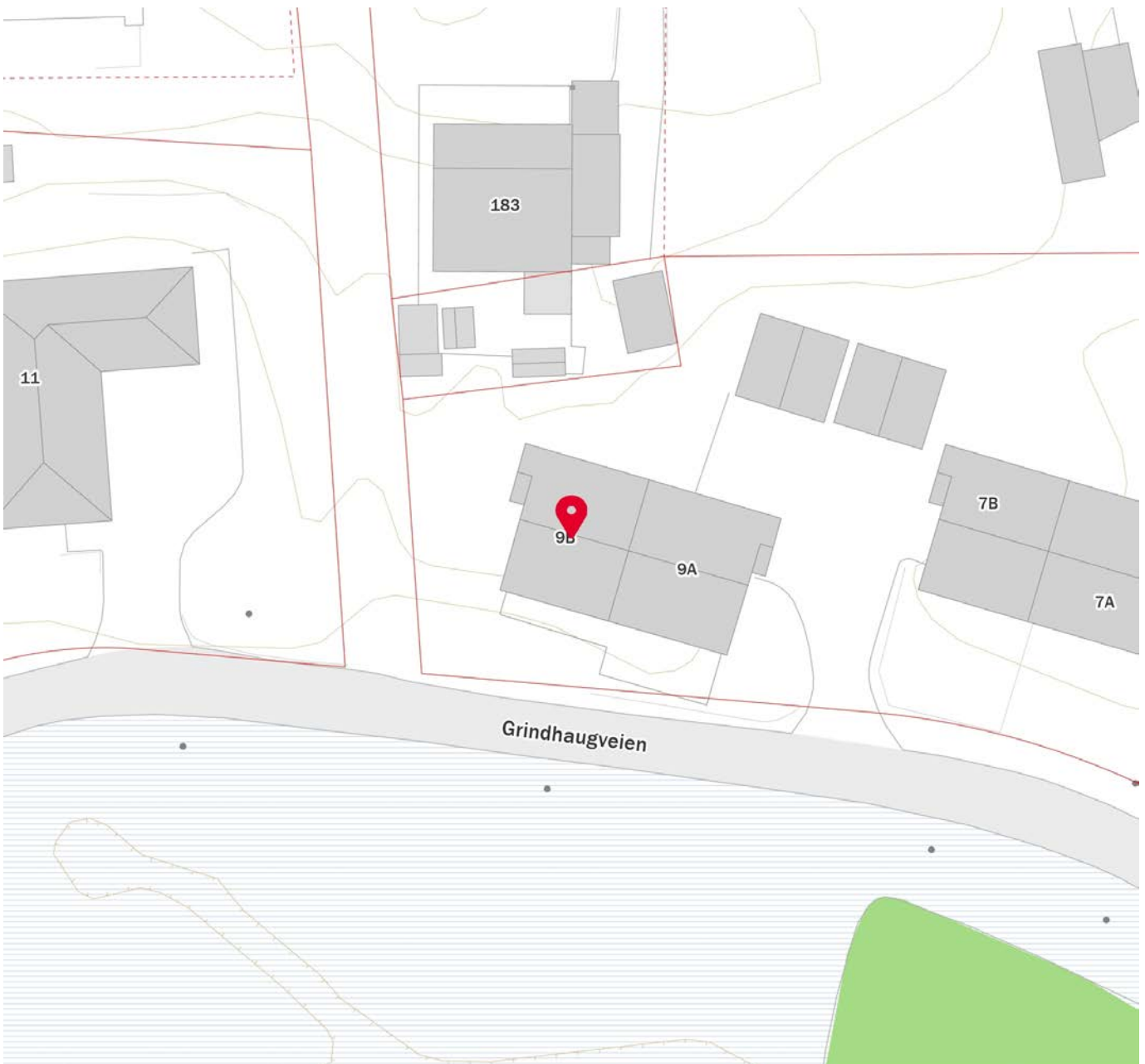
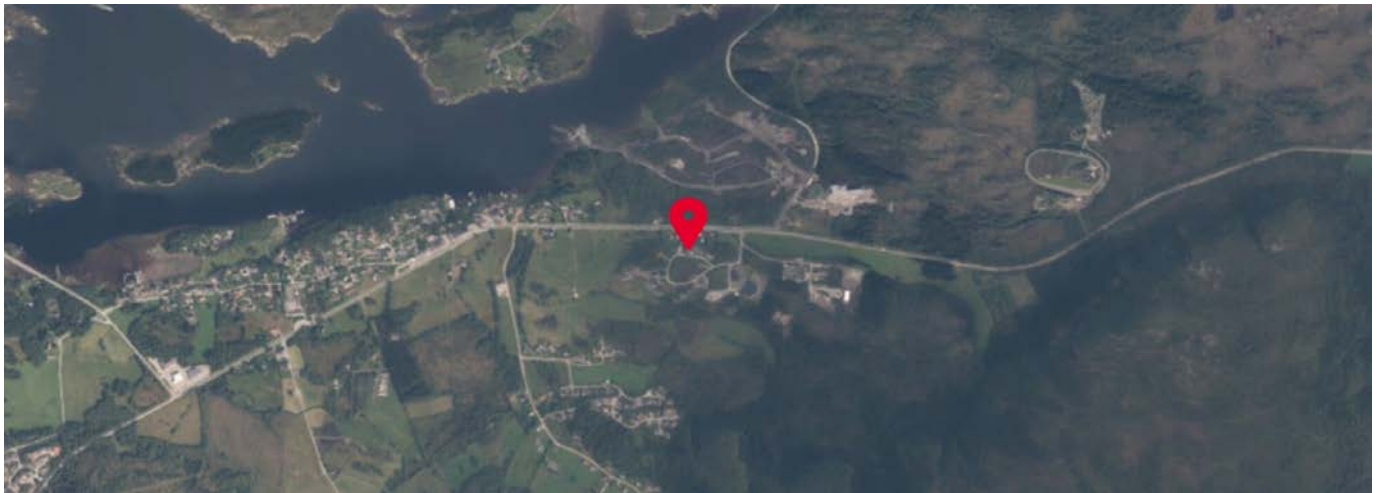
Kårvåg barnehage (1-5 år)	3 min
41 barn	0.3 km
Båsemor gårdsbarnehage (1-5 år)	1 min
24 barn	0.8 km

Dagligvare

Kiwi Atlanterhavsveien	2 min
PostNord	1.7 km
Coop Marked Bådalen	5 min

Sport

⚽ KHF-hallen	4 min
Fotball	0.3 km
⚽ Utheim skole	2 min
Aktivitetshall, ballspill	1.3 km
🏊 Pro Gym Kårvåg	14 min





Averøy kommune
Plan og utvikling

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Deres ref:
«REF»

Vår ref
2008/2564-11

Saksbehandler
Thor Dypbukt

Dato
22.03.2012

Byggesak - GID 96/53 - ferdigattest – 2-mannsbolig - leilighet 1 andel 4 - Grindhaugen boligfelt

Tiltak:
leilighet 1 andel 4 på gnr 96 bnr 53 – grindhaugen boligfelt

Anmodning om ferdigattest datert:
17.03.2012

Byggesøknad datert: 07 og 27.09. 2007

Byggetillatelse innvilget:
30. 10.2007 – delegert sak DS-sak 183/2007

Tiltakshaver:
Grindhaugen Borettslag
6530 Averøy

Ansvarlig søker:
Total Eiendom AS
6530 Averøy

Den kontrollansvarlige har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl. § 20-1. Bruksendring krever særskilt tillatelse jf. pbl. § 20-1.

Postadresse
Postboks 152, 6538 Averøy
E-post:
post@averoy.kommune.no

Besøksadresse
Bruhagen
Hjemmeside:
www.averoy.no

Telefon
71 51 35 00
Telefaks
71 51 35 59

Bank
3931.07.00030
Org.nr
962 378 064

Merknader:

ingen

- Ferdigattesten er sendt alle aktører i byggesaken.

Med hilsen

Thor Dypbukt
byggesaksbehandler
71 51 35 56

Kopi til:

Eva Wilhelmsen Kårvåg 6530 Averøy



Tillakshaver:			
Leverandør: Total Fierdom as			
HUSTYPEA	PLAN		
Byggesessers adresse:		DATO 25.01.93 sk REV. 12.12.92 h REV.2 REV.3 SKALA 1 : 100	
Kartag Løtligheter		TEGNING NR. 501 PROSJEKT 1695	
Gr.	B-gr.	ER TEGNING KONTROLLERT	nei
		I H.T. SEKKELISTER ?	
Vestlandshusgruppens arkitektkontor - 6016 Ålesund - Tlf. 70 17 89 00 Vestlandshusgruppens arkitektkontor - 6016 Ålesund - Tlf. 70 17 89 00 Vestlandshusgruppens arkitektkontor - 6016 Ålesund - Tlf. 70 17 89 00			

	GRA	Gr.fmt	BA	GRA-K
Hovedplan	76.90	1.0	76.90	76.90
Urea bod 1. etg.	5.00	0.6	3.00	0
Sum 1. m ²	81.90		79.90	76.90

GRUNNPLATE		(M ²)	ITG.Ø
BERYGD AFPAI		(M ²)	91.5



Vedtekter

For Grindhaugen Borettslag, org.nr. 992 017 090

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21.11.07 , sist endret den 20.03.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Averøy Kommune og har forretningskontor i Kristiansund kommune.

1-3 Kommunikasjonskanaler

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000.

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

(3) Juridiske personer o.a. iflg. Borettslovens § 4-3 rett til å eie inntil tjue prosent av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

(1) Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-5 medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare beslattes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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.



Averøy kommune

Adresse Postboks 152, 6538

Telefon

Utskriftsdato: 25.02.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Averøy kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1554 Gårdsnr.: 96 Bruksnr.: 53

Adresse: Grindhaugveien 9B, 6532 AVERØY

Referanse: 1601260025

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Grindhaugen
Reguleringsformål	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus

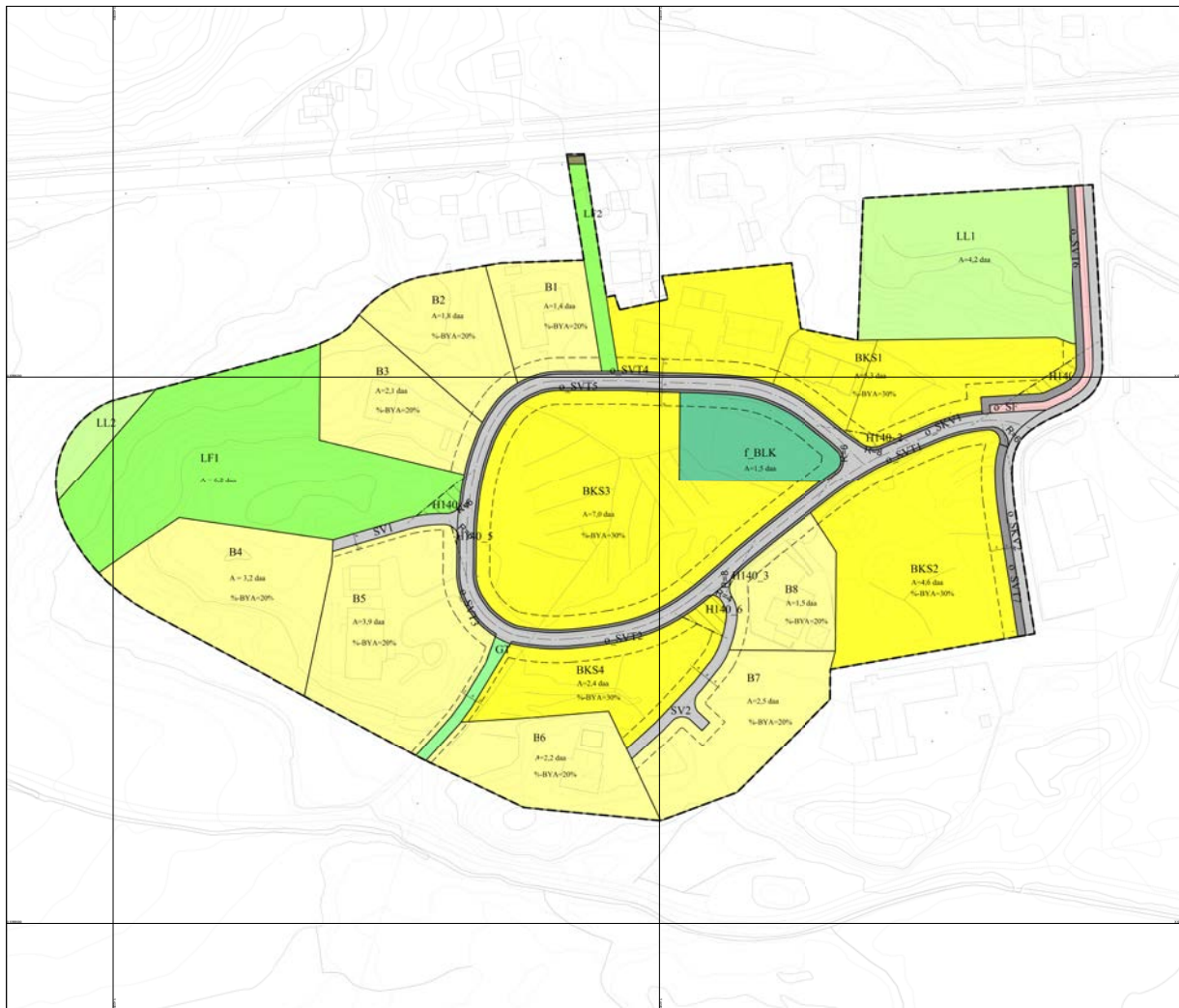
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen:Ikke kjent

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



B

Boligbebyggelse

BKS

Boligbebyggelse

f_BLK

Lekeplass

o_SKV

Kjøreveg (offentlig)

SV

Kjøreveg (felles / privat)

a_SVT

Annen veggrunn - tekniske anlegg

o_SVG

Annen veggrunn - grøntareal

PBL §12-5. Nr.3 - Grønnstruktur

GT

Turveg

PBL §12-5. Nr.5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

FL

Friluftsformål

LL

Landbruk

PBL §12-6. Hensynssoner

H140

Friskissone

Linjesymboler

Planens begrensning

Formålsgrense

Byggesone

Regulert sentrifuge vei

Regulert tomtegrense

Friskitlinje

Forstapstiller: Sigbjørn Høi, Ole Kårvåg

Horisontalt geodetisk grunnlag og kartprosjekt:
EUR/REF 89 UTM sone 32
Høydegrunnlag: NN2000
Dato for basiskart: 02.06.2020
Eksistenslinje 1 m
Kartmålestokk 1:450 i A0

North arrow

Scale bar

DETALJREGULERINGSPLAN

GRINDHAUGEN

med TILHØRANDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Plan ID: 20190007

Oppdragsnavn

Oppdragsnr.

Dato

Behandling i formannskapet

1506/1900

19.09.2019

Offentlig ettersyn i perioden: 19.03. - 01.05.2020

Behandling i formannskapet

1506/2000

11.05.2020

Behandling i kommunestyret

1507/1900

11.05.2019

Avsluttende behandling i formannskapet

1506/1900

19.09.2019

Egendokumentasjon i kommunestyret

1507/2000

22.05.2020

UTARBEIDET AV: Icon Arkitekt & Ingeniør AS

REVIDERT: 02.06.2020

AVEDRAG KOMMUNE

1501/082

11

11.05.2019

11.05.2019

11.05.2019

Reguleringsbestemmelser Grindhaugen

Plan ID: 20190007

Revidert: 02.06.2020

Vedtatt: 22.06.2020 (KST 23/20)

1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Planens virkeområde

Disse bestemmelser gjelder for reguleringsplan Grindhaugen.

Det regulerte området er vist med plangrense på reguleringsplankartet datert 02.06.2020.

1.2 Arealformål og hensynsoner

Planområdet er i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 og 12-6 inndelt i følgende reguleringsformål:

Bebyggelse og anlegg

- | | |
|--|-------|
| - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse | B |
| - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse | BKS |
| - Lekeplass | f_BLK |

Grønnstruktur

- | | |
|----------|----|
| - Turveg | GT |
|----------|----|

Samferdsel og teknisk infrastruktur

- | | |
|------------------------------------|-------|
| - Veg | SV |
| - Kjøreveg | o_SKV |
| - Fortau | o_SF |
| - Annen veggrunn – tekniske anlegg | o_SVT |
| - Annen veggrunn – grøntareal | o_SVG |

Landbruk, natur, friluftsliv og reindrift

- | | |
|---------------|----|
| - Landbruk | LL |
| - Friluftsmål | LF |

Hensynssoner:

- | | |
|---------------|------|
| - Frisiktsone | H140 |
|---------------|------|

1.3 Byggesøknad, situasjonsplan / utomhusplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan / utomhusplan i hensiktsmessig målestokk. Det skal vises opparbeiding av hele området som omsøkes med bygg, anlegg, atkomst, parkering, fortau, gang- og sykkelveger, uteoppholdsareal, terrengbehandling med eksisterende og planlagt terreng, beleg, skilt, benker, murer og gjerder, beplantning og vegetasjon som skal bevares, snølagring, varelevering, utstyr for avfallshåndtering og andre installasjoner.

1.4 Estetikk og terrengtilpasning

Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjon og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til tomten og omgivelsene. Oppfyllinger og skråninger skal gis en god utforming og avsluttes med materialer som passer i forhold til utbyggingen og omgivelsene. Veger skal anlegges med minst mulig inngrep i terrenget, og vegskjæringer og fyllinger skal jordkles/revegeteres eller avsluttes på annen estetisk god måte.

1.5 Infrastruktur i grunnen

Innenfor hele planområde kan det tillates anlagt ledningstraseer for vann-, overvann- og avløpsledninger i grunnen. Innenfor planområdet skal kabler i størst mulig grad legges i bakken og fortrinnsvis i felles grøft med vann-, overvann- og avløpsledninger.

1.6 Byggegrenser

Ved lokalisering av bebyggelse skal det tas hensyn til byggegrenser mot fylkesveg, kommunale veger, interne veger og naboeiendommer. For byggegrense mot naboeiendom gjelder bestemmelser i plan- og bygningsloven §29-4.

Byggegrense mot fylkesveg, kommunale veger og interne veger vises med linje på plankartet.

Byggegrense mot fylkesveg for områdene B1 og B2 følger områdeavgrensning.

1.7 Varslingsplikt ved funn av kulturminner

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller levninger, for eksempel ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene omgående, jf. Lov om kulturminner.

2 BESTEMMELSER FOR AREALFORMÅL

2.1 Frittliggende småhusbebyggelse (B1 – B8)

Det kan etter søknad tillates å etablere enebolig i områdene B1 - B8.

Tillatt prosent bebygd areal %-BYA i områdene B1 – B8 er 20 % av tomtestørrelsen.

Gesimshøyden skal ikke overstige 7 meter og mønehøyden skal ikke overstige 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

I områdene B1 – B8 skal det opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser per boenhet.

I områdene B1 – B8 kan det føres opp frittstående carport/garasje i inntil 1 etasje. Gesimshøyde maksimalt 3,5 m over garasjegulv. Mønehøyde bestemmes ut fra dette, men skal ikke overstige 5,0 m over garasjegulv.

2.2 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 - BKS4)

Det kan etter søknad tillates å etablere rekkehus, kjedehus, tomannsboliger i områdene BKS1 - BKS4. Tillatt prosent bebygd areal %-BYA på boligtomtene i områdene BKS1 - BKS4 er 30 %. Gesimshøyden skal ikke overstige 7 meter og mønehøyden skal ikke overstige 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Det skal utarbeides en felles situasjonsplan for hvert delområde ved byggesøknad. Plassering av garasje/carport og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonskart som følger byggemeldingen for bolighuset selv om garasje/carport ikke oppføres samtidig med bolighuset.

For hver enkelt boenhet i områdene BKS1 - BKS4 skal det avsettes minimum 1,5 parkeringsplass. I områdene BKS1 - BKS4 kan det tillates oppført frittstående og sammenbygde carport- /garasjeanlegg i inntil 1 etasje. Gesimshøyde maksimalt 3,5 m over garasjiegulv. Mønehøyde bestemmes ut fra dette, men skal ikke overstige 5,0 m over garasjiegulv.

2.3 Lekeplass (f_BLK)

Lekeplassen i området f_BLK er felles for eiere av boliger i områdene B1 – B8 og BKS1 - BKS4.

Lekeplasser må opparbeides med minst en sandkasse, disse, sittebenk, vippedyr eller lignende lekeapparat. Lekearealene skal ha solrik beliggenhet, være mest mulig skjermet mot støy, vind og snødrev. Lekearealene skal være universell utformet og skal ikke ha stigning større enn 1:20. Område skal være sikret mot støy, forurensning og annen helsefare. Maksimalt tillatt støynivå i området er 55 dB.

2.4 Turveg (GT)

Området GT er avsatt til etablering av turveg.

2.5 Offentlig kjøreveg (o_SKV1 - o_SKV3)

Vegen o_SKV1 må etableres med bredde på 5m inkl. vegskulder, der asfaltert kjørebane skal være minimum 4m.

2.6 Felles eller privat kjøreveg (SV1, SV2)

Vegen SK1 må opparbeides med 4m bredde inkl. vegskulder i samsvar med plankartet.

Vegen SV2 må være felles for eiendommene etablerte i områdene B6, B7 og BKS4 som bruker vegen SV2 som adkomstveg. Vegen SK må opparbeides med 4m bredde inkl. vegskulder i samsvar med plankartet.

2.7 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT1 - o_SVT7)

Innenfor områder o_SVT tillates nødvendige tiltak for bygging, drift og vedlikehold av veganlegget. Arealet kan blant annet benyttes til følgende formål: belysning, vegteknisk infrastruktur, grøfter samt skjærings- og fyllingsskråninger.

2.8 Annen veggrunn – grøntanlegg (o_SVG)

Innenfor områder o_SVG tillates nødvendige tiltak for bygging, drift og vedlikehold av veganlegget. Annen veggrunn utgjør areal for vegfylling, grøfter, skjæringer, sikkerhetssone mot skjæring.

2.9 Fortau (o_SF)

Det skal opparbeides fortau med 3 meters bredde i samsvar med plankartet.

2.10 Landbruksformål (LL1 – LL2)

Det er åpent for bygge- og anleggsarbeid som er ledd i stedbunden næring som har direkte tilknytning til drift som pågår på eiendommen, innenfor rammen til tiltak «Landbrukpluss». Nødvendige driftsbygninger skal ikke legge beslag på dyrka mark så lenge alternativ lokalisering er mulig.

2.11 Friluftsmål (LF1 – LF2)

Innenfor areal avsatt til friområde kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for bruk av området som friluftsområde. Det naturlige preget skal bevares. Kantvegetasjon mot jordbruksarealene skal bevares.

Det kan etter søknad tillates å etablere turveg i området LF1.

3 BESTEMMELSER FOR HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESSONER

3.1 Sikringssone – frisikt (H140-1 - H140-6)

Frisiktsoner H140 skal utformes ihht. Statens vegvesens håndbok N100.

4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1 Lekeplass f_BLK

Lekeplass i området f_BLK skal opparbeides i henhold til bestemmelsene før brukstillatelse for første bolig i områdene BKS2 – BKS4, B2, B4, B7 kan gis.

4.2 Fortau o_SF

Fortau i området o_SF skal opparbeides i henhold til bestemmelsene før det kan gis brukstillatelse for nye boliger i boligfeltet.

Årsmelding og årsregnskap 2024

**Innkalling til
generalforsamling**

Grindhaugen Borettslag



Generalforsamling 2025

Det innkalles til generalforsamling for regnskapsår 2024 i Grindhaugen Borettslag

- TID: Onsdag 09.04.2025, kl. 17:00
- STED: Hjemme hos styreleder Eva Wilhelmsen, Grindhaugveien 7A

Innkallingen ligger også på MinSide under dokumenter.

Saksliste i henhold til vedtektene:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av 1 person til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Det opplyses om antall møtende totalt, antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Det er kun anledning til å ta med en fullmakt ekstra i tillegg til sin egen stemme.

1.5 Godkjenning av innkalling

2. Årsmelding fra styret

Årsmeldingen er godkjent av styret og bes vedtas.

3. Årsoppgjør og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av årsresultat

Årsregnskap og revisjonsberetning følger vedlagt. Årsregnskap for 2024 anbefales godkjent og resultat overføres til annen egenkapital.

4. Eventuell godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for siste styreperiode foreslås på generalforsamlingen.

Godtgjørelse tidligere har vært:

Styreleder kr 5 000,-

Styremedlem kr 3 000,-

5. Valg av styreleder, styremedlemmer med varamedlemmer

5.1 Valg av styreleder

Eva H.D. Wilhelmsen er på valg i år.

Det skal velges styreleder for 2 år

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Rita Marie Vike Dyrset er ikke på valg i år.

Styremedlem Ingvar Utheim er på valg i år.

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.

5.4 Valg av utsending til sameiermøte i Sameiet KBBL Servicesentral 2025

Det er mulig å velge Anita Larsen fra KBBL til å møte som fullmektig for boligselskapet.

5.5 Evt. valg av valgkomite

Kristiansund, 27.03.2025

Grindhaugen Borettslag

Styret

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen.

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt.

Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

Ektefelle, samboer, leietaker, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens

husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Årsmelding 2024 for Grindhaugen Borettslag

Styret

Siden siste ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte bestått av:

Styreleder, Eva H.D. Wilhelmsen
Styremedlem, Rita Marie Vike Dyrset
Styremedlem, Ingvar Utheim
Varamedlem, Oliver Vebenstad
Varamedlem, Kirsten Bjørshol

Styremedlemmer velges for to år i gangen, mens varamedlemmer velges for ett år.

De som er på valg i år er :

Styreleder Eva Wilhelmsen og varamedlemmene Kirsten Bjørshol og Oliver Vebenstad

Virksomhetens art

Selskapet er et frittstående borettslag med org.nr. 992017090 beliggende i Averøy kommune.

Boligselskapets forsikring

Boligselskapets forsikring er en totalforsikring som er spesialtilpasset boligselskap inkl. styre- og dugnadsansvar. Eiendommene er fullverdiforsikret med bygningskasko i If Skadeforsikring NUF.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Egenandelen på vanlige bygningsskader er kr. 12.000,-.

Borettslagenes Sikringsordning AS

Boligselskapet er forsikret i Borettslagenes Sikringsordning AS, som har tillatelse til å drive med skadeforsikring, mot tap i forbindelse med ubetalte felleskostnader.

Avtalen gjelder til den sies opp og det kan gjøres innen 1.desember for påfølgende år. Dette gjør at det er trygt å kjøpe bolig i borettslaget og at man ikke trenger å bekymre seg for å måtte betale "naboens gjeld".

Sameiet KBBL Servicesentral

Boligselskapet er medeier i Sameiet KBBL Servicesentral.

Tjenester som tilbys er: - Vaktmestertjenester - Brann kontroll – Andre mindre håndverkertjenester.

Vedlikeholdsplanlegging

Boligselskapet kan inngå avtale med KBBLs tekniske avdeling, om utarbeidelse av vedlikeholdsplan med jevnlig oppdatering.

For å benytte vedlikeholdsavsetningen må styret gjøre eget vedtak om det.

Internkontroll/HMS

Internkontrollforskriften gir bestemmelser om at styret i boligselskapet plikter å sørge for systematisk oppfølging og dokumentere alt som har med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i boligselskapets regi.

For å oppfylle forskriften må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser, jevnlig vernerunder og kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene i boligene.

Boligselskapet kan inngå avtale med KBBL v/teknisk avdeling om oppfølging og dokumentasjon av internkontroll/HMS.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for boligselskapet er utført av Kristiansund Boligbyggelag.

Boligselskapet har inngått en standard forretningsføreravtale hvor følgende inngår: styreportal med mange funksjonaliteter, app for beboerne, innkreving av felleskostnader, inkasso, betaling av faktura, informasjon til megler vedr. kjøp/salg av andeler, utarbeidelse av budsjett, innkalling og deltagelse på GF, møter og rådgiving til styre og beboere, 3. partsopplysninger til andelseierne, oppdatering til Brønnøysundregistrene, teknisk oppfølging av skader, digitale kurs osv. Forretningsfører har også fremforhandlet gunstige avtaler med andre leverandører til boligselskapet som bank, revisjon, forsikring, sikringsordning mot tap av felleskostnader, vaktmestertjenester mm.

Man kan kommunisere med styret enten i Meldinger på Min Side eller til boligselskapets egen e-post i styreportalen:

grindhaugen@kbblbolig.no

Boligselskapets revisor har vært BDO Nordmøre.

Bankforbindelse/rentebetingelser

Boligselskapets bankforbindelse er Sparebank 1 Nordmøre. KBBL innhenter med jevne mellomrom tilbud på banktjenester for boligselskapene de har under forvaltning.

KBBL's store portefølje gjør at vi får gode betingelser - både på lånerente, innskuddsrente og bankgebyrer.

Det er kun 0,80 forskjell på lånerente og innskuddsrente.

Lånerente pr. 31.12.24 var 5,007 %, og innskuddsrente på 4,207%.

Styrets arbeid

Med hilsen fra styret i

Grindhaugen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Kårvåg 22.01.25.

Årsmelding 2024 for Grindhaugen Borettslag.

I styret for 2024 har vært:
Eva D Wilhelmsen leder
Tore S Mork/Rita Dyrseth
Ingvar Utheim
Vara: Oliver Veбенstad
Kirsten Bjørshol

Året har gått uten noen store hendelser.

Vi hadde et ekstraordinær generalforsamling her i stua til leder 11.11. 24., der vi valgte nytt medlem i styret. Tore Mork hadde flyttet og følte ikke noe tilhørighet lenger, Rita Dyrseth som flyttet inn ble valg.

Vi hadde avstemning om IN-ordningen. 4 stemte imot at vi skulle melde oss inn, 1 stemte for.

Det var to stk. fra service-sentralen til KBBL for å fjerne grønske fra takene. Det var dårlig vær. De var her, skal vi si, tilsammen to arbeidsdager, og arbeidet bare på det ene taket. (De fikk svært godt betalt!) Fikk ikke beskjed om de kommer tilbake eller ikke!

Det ble ikke gjort noe med å forbedre utløpet fra renna foran garasjene, pga at han som skulle grave ikke kom. Vi får ta det senere. :-)

For laget



Leder



Styremedlem



Arsregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekte felleskostnader		490 944	469 824	490 944	557 184
Sum driftsinntekter		490 944	469 824	490 944	557 184
Utgifter					
Personalkostnader	3	1 551	1 551	3 000	1 551
Styregodtgjørelser	4	11 000	11 000	11 000	11 000
Revisjonshonorar	5	5 875	5 525	5 875	6 228
Forretningsførerhonorar		39 972	38 070	39 970	41 567
Regnskapsm. avskrivinger	11	11 884	11 884	0	11 883
Vedlikehold	6	24 800	47 098	0	40 400
Forsikring		17 799	17 576	18 300	20 115
Drifts- og serviceavtaler	7	10 850	0	0	0
Andre driftskostnader	8	28 028	19 453	25 000	25 000
Kommunale avgifter	9	91 328	80 312	83 800	97 732
Sum driftsutgifter		243 087	232 470	186 945	255 476
Res. før finansielle poster		247 857	237 354	303 999	301 708
Finansielle inn- /utbet.					
Renteinntekter		16 017	12 851	10 140	9 250
Renteutgifter	16	198 117	165 956	183 585	172 785
Sum finansielle inn-/utbet.		-182 100	-153 105	-173 445	-163 535
Årsresultat		65 757	84 249	130 554	138 173

Balanse 2024

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger			
Andre driftsmidler	10	6 262 071	6 262 071
Finansielle anleggsmidler	11	20 149	32 034
Aksjer og andeler			
Sum anleggsmidler		600	600
OMLØPSMIDLER		6 282 820	6 294 704
Fordringer			
Andre fordringer			
Bankinnskudd		18 449	16 326
Innstående på driftskonti			
Sum omløpsmidler	12	275 934	312 639
SUM EIENDELER		294 383	328 965
		6 577 203	6 623 670
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital		20 000	20 000
Sum egenkapital		592 108	526 352
GJELD		612 108	546 352
Avsetning for forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning			
Langsiktig gjeld	13	192 091	167 291
Pantegjeld			
Boretsinnskudd	16	3 871 523	3 997 933
Sum langsiktig gjeld	14	1 870 000	1 870 000
Kortsiktig gjeld		5 933 614	6 035 224
Forskuddsbetalt felleskostnader			
Leverandørgjeld		11 608	10 228
Annen kortsiktig gjeld		18 813	31 866
Sum kortsiktig gjeld		1 059	0
Sum gjeld		31 480	42 094
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 965 094	6 077 318
		6 577 203	6 623 670
Pantestillelser			
	15	5 741 523	5 867 933

Kristiansund N 31.12.24

AL Kristiansund BBL

Sted: Kåring, dato: 12.03.25

Eva D. Wilhelmsen
Eva H.D. Wilhelmsen
Styreleder

Ingvar Utheim
Ingvar Utheim
Styremedlem

Rita Marie Vike Dyrset
Rita Marie Vike Dyrset
Styremedlem

Note 0 - Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Boligselskapet bygninger er bokført til anskaffelseskost.

Note 1 - Disponible midler

Nedenfor finner du oppstillingen over disponible midler:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	286 871	332 805	286 871
B. Endring disponible midler:			
Årets resultat (se resultatregnskap)	65 757	84 249	130 554
Tilbakeføring avskrivning	11 884	11 884	0
Avsatt vedlikeholdsfond	24 800	0	0
Avdrag langsiktig lån	-126 410	-142 067	-129 099
B. Årets endring disponible midler:	-23 969	-45 933	1 455
C. Disponible midler pr. 31.12	262 903	286 871	288 326
Av de disponible midlene er følgende øremerket vedlikehold:	192 091	167 291	0
Fritt disponibelt:	70 812	119 580	1 455
Omløpsmidler 31.12	294 383	328 965	330 420
Kortsiktig gjeld 31.12	-31 480	-42 094	-42 094
Disponible midler 31.12	262 903	286 871	288 326

I budsjett 2025 er det budsjettert med en endring i disponible midler på kr +313,-.

Note 2 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt:

Tomten er oppført med anskaffelseskost.

Eiendommer:

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger.

Aksjer og andeler:

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

Note 3 - Personalkostnader

Laget har ingen ansatte, men leier inn etter behov.

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	1 551	1 551
Sum	1 551	1 551

Note 4 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 Styrehonorar	11 000	11 000
Sum	11 000	11 000

Note 5 - Revisjonshonorar

	2024	2023
Revisors honorar som i sin helhet knytter seg til revisjon er på kr.	5 875	5 525

Note 6 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold Bygg	0	1 597
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	0	3 001
6640 Periodisk vedlikehold	0	42 500
6645 Vedlikeholdsavsetning	24 800	0
Sum	24 800	47 098

Styret mener det gjennomførte vedlikehold og vedlikeholdsavsetning er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Noter 2024

Note 7 - Drifts- og serviceavtaler

	2024	2023
6772 Andre driftsavtaler	9 450	0
6773 Avtale om brøyting	1 400	0
Sum	10 850	0

Note 8 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6500 Innkjøp/vedlikehold driftsmat.	1 058	0
6551 Driftskostnader bygg	15 254	4 638
6554 Driftskostnader utvendig anleg	7 000	9 286
6559 Andre driftskostnader	1 284	1 656
6715 Sekretærarbeider ol	2 294	2 184
6800 Kontorrekvisita	229	0
6825 Kopiering	0	180
7740 Kurs	0	850
7770 Bank-og kortgebyr, betalingsgebyr	909	660
Sum	28 028	19 453

Note 9 - Kommunale avgifter/eiendomsskatt

	2024	2023
7760 Kommunale avgifter (vann- , avløp og feieavgift)	69 920	60 656
7761 Eiendomsskatt	21 408	19 656
Sum	91 328	80 312

Note 10 - Bygninger

Boliger inkl tomter	År	Beløp
Kostpris	2008	4 975 000
Tilgang i året	2011	1 035 000
Asfaltering uteområde	2022	252 071
Bokført pris		6 262 071

Bygningene er ikke avskrevet, man har istedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført Jfr.note om vedlikehold og vedlikeholdsavsetning.

Noter 2024

Note 11 - Andre anleggsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives etter antatt levetid.

	Snefreser	Automower 305	Automower 315
Anskaffelseskost pr.01.01 :	26 000	19 320	27 103
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	26 000	19 320	27 103
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	22 099	12 558	17 617
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 901	6 762	9 486
Årets avskrivninger :	2 600	3 864	5 421
Anskaffelsesår :	2016	2021	2021
Antatt levetid i år :	10	5	5

Alle anleggsmidler er vurdert etter forsiktighetsprinsippet.

Note 12 - Bankinnskudd

	2024	2023
Bundne bankinnskudd :		

Note 13 - Vedlikeholdsavsetning

For å benytte vedlikeholdsavsetningen må styret gjøre eget vedtak om det.

	2024
Vedlikeholdsavsetning IB 01.01	167 291
+ årets avsetning	24 800
Vedlikeholdsavsetning UB 31.12	192 091

Note 14 - Borettsinnskudd

	2024
2250 Borettsinnskudd	1 870 000
Sum	1 870 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pantstillelser

	2024
Av anleggets bokførte gjeld er det sikret ved pant kr.	5 741 523
Eiendommen som er stillet som sikkerhet har en bokført verdi på kr.	6 262 071

Note 16 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebank1 Nordvest
Lånenummer:	39308420276
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2013
Rentesats:	5.007 %
Beregnet innfridd:	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp:	4 140 000
Lånesaldo 01.01:	3 997 933
Avdrag i perioden:	126 410
Lånesaldo 31.12:	3 871 523

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 39308420276	4	967 881	3 871 524

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Grindhaugen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Grindhaugen Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Toril Ulfesnes
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7EYSU-JPJEW-EDLIN-Q6120-70S6T-MM810

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ulfesnes, Toril

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-403756

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-27 09:31:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7EYSU-JPJEW-EDLIN-Q612O-70S6T-MM810

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Det gjøres oppmerksom på

borettslovens § 7-3. Fullmektig. Rådgivar, som lyder som følger:

- (1) Ein andelseigar kan møte med fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der flere eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.*
- (2) Kvar andelseigar kan ta med ein rådgivar til generalforsamlinga. Rådgivaren har berre rett til å uttale seg dersom generalforsamlinga tillet det.*

FULLMAKT

NAVN : _____

Ovennevnte har fullmakt etter borettslovens § 7-3 til å stemme for meg på ordinær generalforsamling i Grindhaugen Borettslag for regnskapsåret 2024.

Navn: _____

Adresse : _____

Andelseier av leil. nr: _____

Signatur : _____

FORKJØPSRETEN er din viktigste medlemsfordel!

Når du skal kjøpe din neste KBBL-bolig kan du benytte ansienniteten din for å gjøre forkjøp. Det betyr at du kan kjøpe en bolig til den prisen selgeren har akseptert, uten at du trenger å være med i budrunden. Kort fortalt gir forkjøpsretten deg muligheten til å komme først i køen.

Nå er det på tide å flytte i leilighet med heis.

Jeg drømmer om en leilighet på Nordlandskaia

Når barna flytter ut vil jeg flytte til noe enklere i sentrum.

Vi håper å snart slippe vedlikehold på en storenbolig.

Har du begynt å drømme om din neste bolig?



LES MER OM FORKJØPSRETT PÅ WWW.KBBL.NO



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Grindhaugveien 9B
6532 AVERØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ulla Eriksen Nystøyl

Telefon: 913 25 599
E-post: ulla.eriksen.nystoyl@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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