



aktiv.

Dalegata 21, 6516 KRISTIANSUND N

**Lys og trivelig 3-romsleilighet med
sentral beliggenhet på Nordlandet
i Kristiansund**



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 850 000,-
Fellesgjeld: Kr 140 537,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 991 927,-
Felleskostn.: Kr 5 890,-
Selger: Are Andre Olsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1921
BRA-i/BRA Total 82/93 kvm
Tomtstr.: 314.7 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 10, bnr. 60
Snr. 3
Andelsnr.: 3
Oppdragsnr.: 1601260017

Lys og trivelig 3-romsleilighet med sentral beliggenhet på Nordlandet i Kristiansund

Velkommen til en lys og trivelig leilighet som ligger i området Bjørnehaugen/Grendalenga, perfekt for etablerere, enslige og familier med barn. Området tilbyr gode solforhold, nærhet til skoler, barnehage og dagligvarebutikk, samt utmerkede kollektivtransportmuligheter med både busstopp og sundbåtkai like i nærheten. Her bor du i et stille og hyggelig nabolag med kort avstand til både natur og byliv. Leiligheten ligger i 3. etasje i en bygård fra 1921, med et bruksareal på 82 m². Den har en normal standard med nye laminatgulv (ikke på soverom) og malte vegger. Planløsningen inkluderer entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom, toalettrom og to soverom. Det er 2 boder på loft. Felles terrassert uteplass på baksiden av huset.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	54
Nabolagsprofil	60
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 82 kvm

BRA - e: 11 kvm

BRA totalt: 93 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 82 kvm

4. etasje

BRA-e: 11 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. 2. stk. boder på loftet er medtatt med til sammen ca. 11 m²

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 byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver, men det er avvik ved disse ved at lettvegg på stue er fjernet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

314.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eid tomt opparbeidet med singel og platting.

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Nordlandet i Kristiansund kommune, med gangavstand til barnehage, skoler, dagligvareforretning, busstopp og sundbåtkai.

Adkomst

Lett adkomst fra offentlig vei.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Gangavstand til Nordlandet barnehage, barneskole og ungdomsskole. Ellers har man kort kjøreavstand til de fleste andre skoler og barnehager i området, samt til det meste av kultur- og fritidsaktiviteter.

Skolekrets

Nordlandet barneskole og ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp er kun 90 meter fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Råd Eiendomstakst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags energisparende glass. Leiligheten har malte ytterdører, uten B-30 klassifisering (brannklassifisering). Gjennom leiligheten går det en murpipe med pusset overflate. I leiligheten står det en eldre olje-kamin, men denne er ikke tilkoblet og ikke vurdert.

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 og TG 3.

Forhold som har fått Tilstandsgrad 2:

- Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak: Vedlikehold av leilighetens overflater bør påregnes.

- Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

- Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er opplyst av eier om at deler av vannrørene er blitt skiftet i ca. 2022. Det anbefales at selger gjør seg kjent med eventuelle rørsystemer som gjenstår å skifte ut.

- Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det er opplyst av eier om at deler av avløpsrørene er blitt skiftet i ca. 2022. Det anbefales at selger gjør seg kjent med eventuelle rørsystemer som gjenstår å skifte ut.

- Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Varmtvannsberederen i kjøkken-innredningen har ikke mulighet for avrenning til sluk.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Berederen er opplyst om at som minste tiltak er berederen plassert i kar med waterguard. Det anbefales likevel at VVB plasseres slik at eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

Forhold som har fått Tilstandsgrad 3:

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert et avvik ved stikkmåling av etasjeskillet på over 20 mm over en lengde på 2 meter. Slike skjevheter er ikke uvanlige for bygg oppført i den aktuelle perioden.

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.

Avviket utgjør ingen sikkerhetsrisiko i dag, men kan påvirke plassering av gulv, dører eller innredning. Kostnadsestimat reflekterer kost av konsultasjon med faglært om mulighet for utbedring. Kost Priskonsekvens er ikke for utbedring og oppretting av

bjelkelag.

- Bad/vaskerom - Generell

Det faktiske oppføringsåret for badet er ukjent, men basert på slitasje og stil er det fra før teknisk forskrift fra 1997 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på badet. Utstyret er ikke funksjons-testet. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid. Det er registrert bom (hulrom) på fliser. Mer en halvparten av forventet brukstid er passer på sluk- og membranløsningene.

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Slik våtrommet står i dag er det en risiko konstruksjon. For at rommet skal oppnå en TG 0 eller 1 må vaskerommet opp til dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 17.02.26 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 1994.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Vannlekkasje i 2022, forsikringssak. Det som var skada ble rettet opp i.

Faglært arbeid: Ja, men kjenner ikke til firmanavn

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

Ja

Beskrivelse: Alle vann- og avløpsrør i blokka er skiftet i 2022.

Faglært arbeid: Ja, men kjenner ikke til firmanavn

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

Ja

Beskrivelse: Skifta sikringsboks i 2010

Faglært arbeid: Ja, men kjenner ikke til firmanavn

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

Ja

Beskrivelse: Varmeovn på stua er defekt

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

Innhold

Entrè, toalettrom, stue, kjøkken, 2 soverom og bad/ vaskerom.

2 eksterne boder på loft.

Felles kjeller.

Standard

Kjøkkenet har en lys kjøkkeninnredning som går over tre vegger, med skap og skuffer med profilerte fronter. Gulvet er belagt med laminat, veggene er kledd med malt strie, og det er malte plater i taket. Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr og kjøle/frysenskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Badet har vinylbelegg og flis på gulvet, vegger kledd med våtromstapet og flis, og malte plater i taket. Det faktiske oppføringsåret for badet er ukjent, men det er fra før 1997. Rommet er utstyrt med en vegghengt servant med sidemonterte skap, speil med belysning, veggmontert dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk avtrekk.

Toalettrommet har laminat på gulvet, malte strievegger og malte plater i taket. Rommet er innredet med en veggmontert servant og et gulvmontert toalett. Det er naturlig avtrekk.

Øvrige innvendige overflater:

Gulv: Hovedsakelig laminatgulv (vinylbelegg på soverom).

Vegger: Malt strie, brystningspanel og malte plater.

Himling: Malt innvendig tak.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av kobber. Deler av vannrørene ble skiftet i ca. 2022.

- Avløpsrør av plast. Deler av avløpsrørene ble skiftet i ca. 2022.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra ca. 2022. Berederen er en liten Oras-modell plassert under servanten på toalettrommet.

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

Iflg. eier har følgende blitt gjort i leiligheten i 2022:

- Varmtvannsbereder byttet ut.
- Deler av vannrørene er blitt skiftet.
- Deler av avløpsrørene er blitt skiftet.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0000588495

Radonmåling

Ihht. NGU, Norges Geologiske Undersøkelse, har adressen usikker forekomst av radon. Boligen er oppført før det ble innført krav om radonsperre i byggetekniske foreskrifter. Leiligheten ligger i 3. etasje, hvor risiko for radon normalt er lav. 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 samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert gjennomført feiing og/eller tilsyn av pipe og ildsted på eiendommen siden 2001. Dette er pålagt etter gjeldende forskrifter, og det kan være nødvendig å kontakte det lokale brann- og feiervesenet for oppfølging. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Det lokale eltilsynet har opplyst at det ved el-tilsynet 07.05.2015 ble registrert tre avvik som fortsatt ikke er meldt utbedret. Ihht. selger er avvikene utbedret.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. I leiligheten står det en eldre olje-kamin, men denne er ikke tilkoblet.

Informasjon om strømforbruk

Boligens beregnede strømforbruk er 17 176 kWh per år. Dette er basert på en beregnet levert energi i lokalt klima på 214,70 kWh/m² per år.

Energimerke

E

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 850 000

Omkostninger kjøper

850 000 (Prisantydning)

140 537 (Andel av fellesgjeld)

990 537 (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)

991 927 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 000 827 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 003 627 (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 566 185 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 264 738 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, renter og avdrag på andel fellesgjeld, strøm fellesarealer, honorar til revisor og forretningsfører, felles vedlikehold og andre felles driftskostnader.

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 890

Andel Fellesgjeld

Kr 140 537

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

12.02.2026

Andel fellesformue

Kr 42 344

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

DALEGATA 21 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

981536002

Andelsnummer

3

Om borettslaget

Dalegata 21 Borettslag, med organisasjonsnummer 981 536 002, ligger i Kristiansund kommune. Borettslaget består av 4 andeler. Forretningsfører for selskapet er Kristiansund Boligbyggelag.

Det tilbys tjenester som vaktmestertjenester, brannkontroll og andre mindre håndverkertjenester.

Pågående saker:

- Årsmelding fra styret
- Årsoppgjør og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av årsresultat
- Valg av styreleder, styremedlemmer med varamedlemmer
- Valg av utsending til sameiermøte i Sameiet KBBL Servicesentral 2025

Årsmelding og årsregnskap for 2024 kan sees ved henvendelse megler.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 39308391578, Sparebank 1 Nordmøre

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 12-02-2026: 4.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 32

Saldo per 12-02-2026: kr 562147

Andel av saldo: kr 140537

(siste termin 31-12-2041)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Da andelen tilhører et frittstående borettslag, er det kun de øvrige andelseierne i borettslaget som har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

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 (26 624,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (27 329,-)

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. Dokumentene følger vedlagt i

salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Andelseier er ansvarlig for å holde boligen og tilhørende rom i forsvarlig 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 inkluderer også reparasjoner og utskifting av innvendige materialer som gulv, vegger, himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører.

Andelseier har ansvar for rensing av sluk og avløpsrør frem til borettslagets hovedledning, og boligen skal holdes fri for skadedyr. Skader – også fra innbrudd og uvær – skal utbedres av andelseier. Skader som er borettslagets ansvar må meldes umiddelbart.

Manglende oppfyllelse av vedlikeholdsplikten kan medføre erstatningsansvar overfor borettslaget eller andre beboere.

Se forøvrig borettslagets vedtekter som er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

AI Kristiansund Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 10, bruksnummer 60, seksjonsnummer 3 i Kristiansund kommune. Andelsnr. 3 i DALEGATA 21 BORETTSLAG med orgnr. 981536002

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

26.05.1981 - Dokumentnr: 303024 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 2/7

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

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

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

Det er mottatt plantegninger fra kommunen, stemplet med saksnr. 818 -1988. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold, foruten at en lettvegg på stue er fjernet.

Vei, vann og avløp

Adkomst via offentlig gate.

Tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert. Følger Kommuneplanens arealdel 2020-2032, vedtatt 07.09.2023, med mindre endring vedtatt 14.05.2024. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse og friområde - nåværende.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone H310_4 Kvikkleire og rød og gul støysone iht. T-1442.

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.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

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

- 4 500 Fotograf
- 17 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 1 500 Visninger per stk.
- 6 725 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 5 813 Utlegg kommunale opplysninger
- 3 925 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 102 308

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

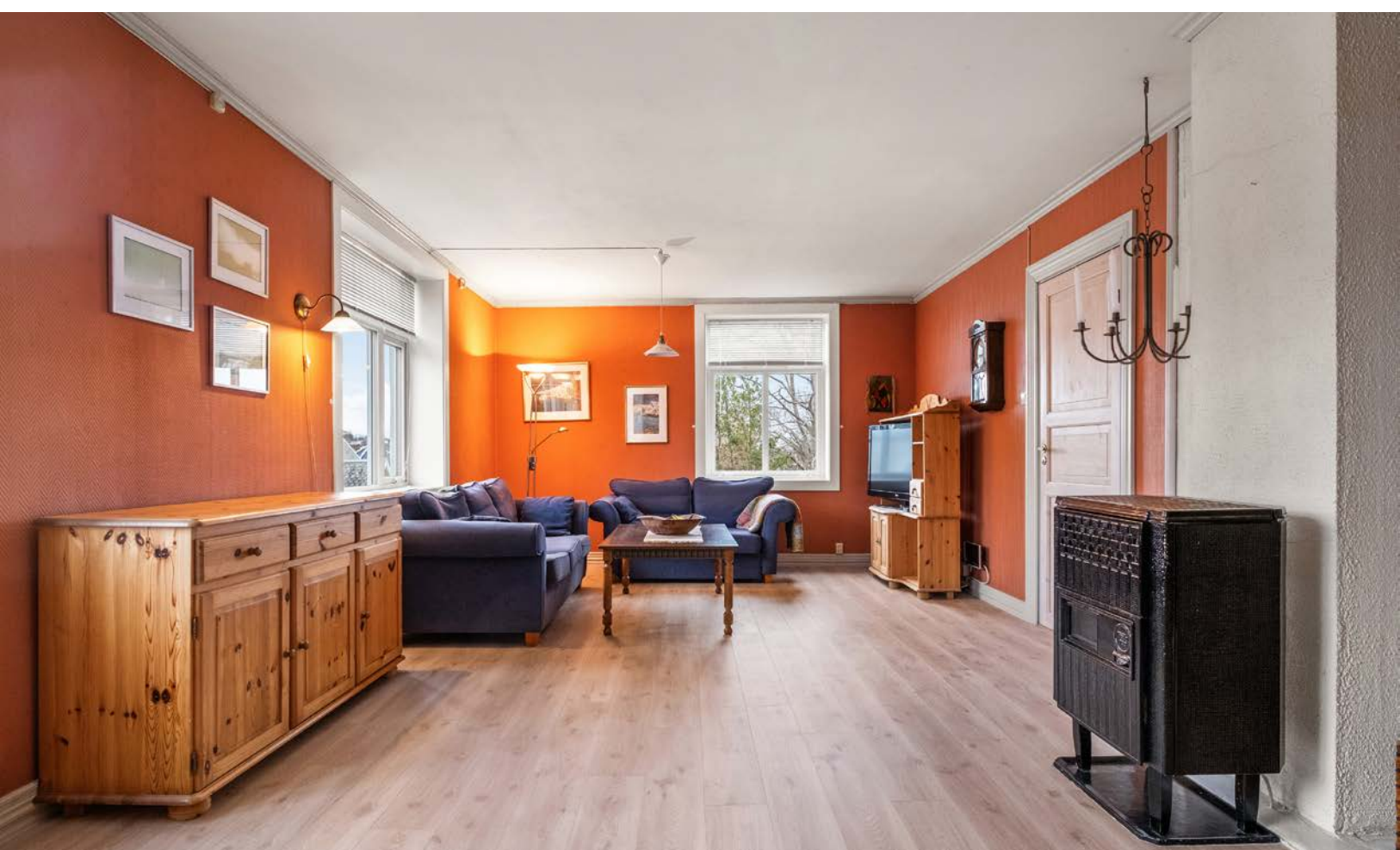
Oppdragstaker

Aktiv Nordvest AS, organisasjonsnummer 923171614

Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N

Salgsoppgavedato

07.03.2026

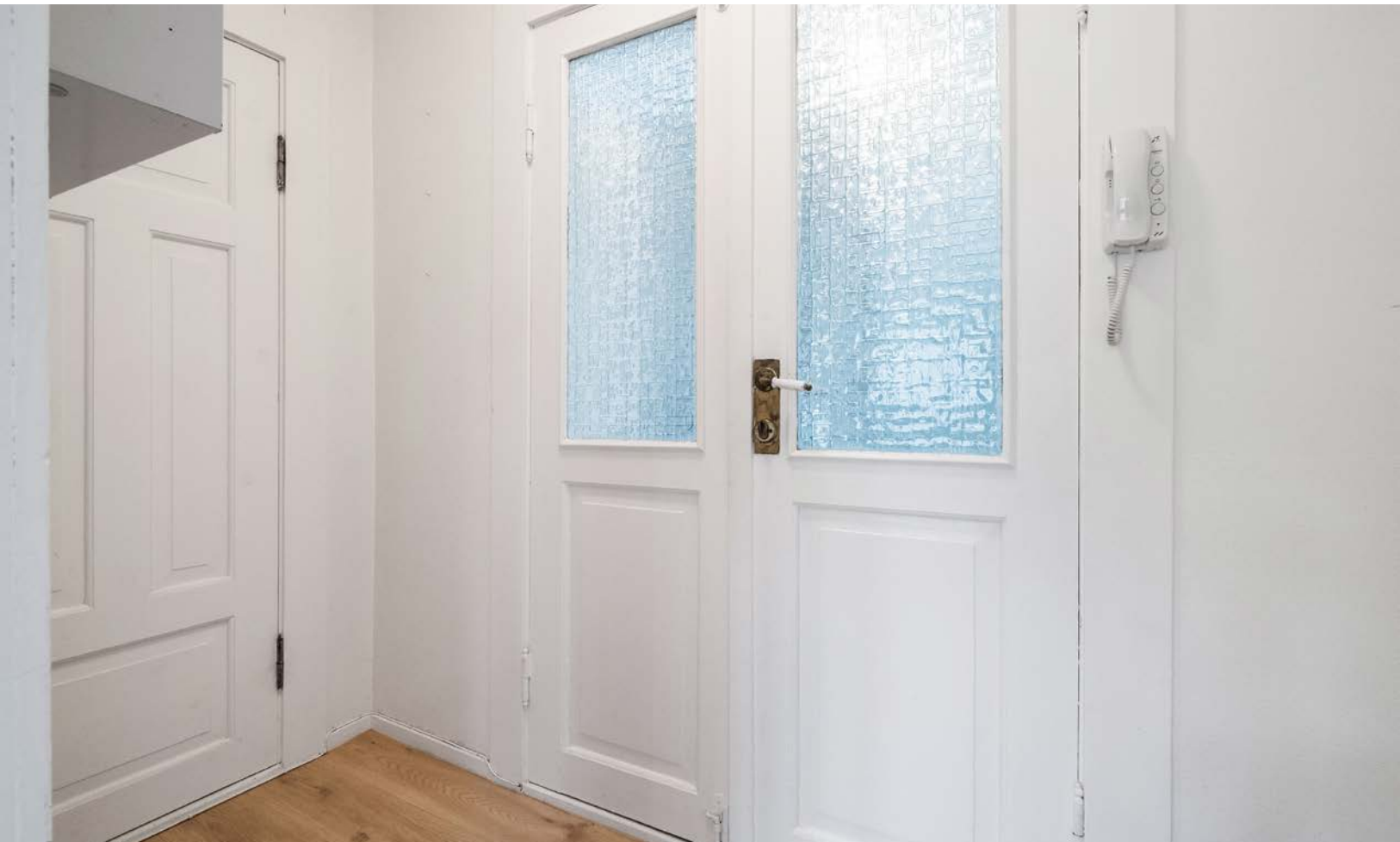




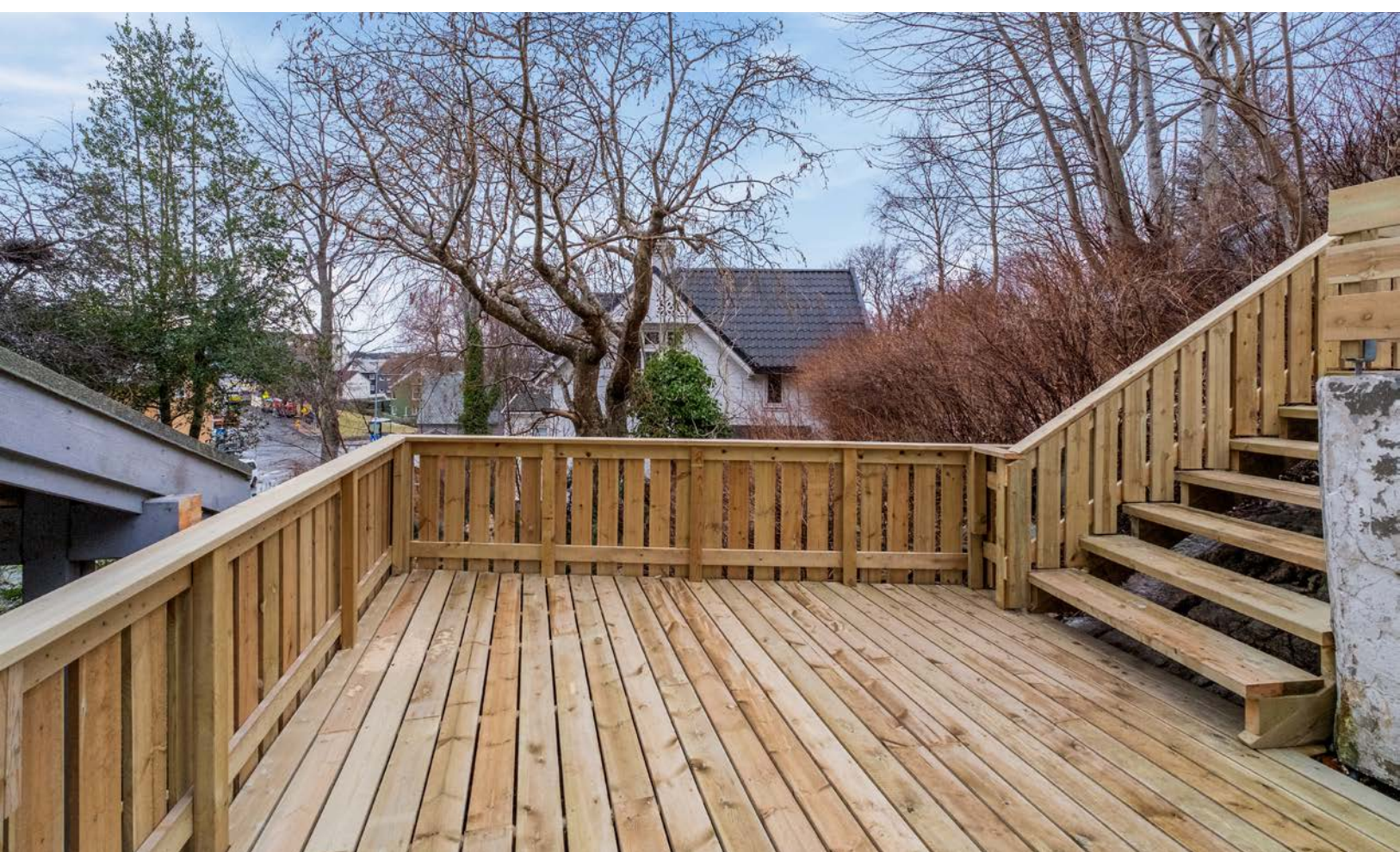
















Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Dalegata 21 , 6516 KRISTIANSUND N
 KRISTIANSUND kommune
 gnr. 10, bnr. 60, snr. 3
 Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 25.02.2026

Oppdragsnr.: 22028-1119

Eiendomsverdi ref nr: HF3187

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

runar@raadeiendomstakst.no

952 34 014

Medansvarlig

Lars Ole Torvik

Uavhengig Takstingeniør

lars@raadeiendomstakst.no

928 70 982



Råd
Eiendomstakst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 3. etasjen av en bygård på Nordlandet i Kristiansund kommune. Leiligheten er en kort kjøre avstand fra barnehage, skole, dagligvarebutikker og kjøpesenter. Eiendommen har en delvis skrående form. Tomten er opparbeidet med singel og platting. Innvendig er leiligheten hovedsakelig preget av vinylbelegg. Veggene er kledd med malt strie, brystningspanel og malte plater. Det er malt innvendig tak. Badet er preget av flis og vinyl belagt gulv, med vegger av våtromstapet og flis. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1921

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags energisparende glass. Leiligheten har malte ytterdører, uten B-30 klassifisering (brannklassifisering).

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er leiligheten hovedsakelig preget av vinylbelegg. Veggene er kledd med malt strie, brystningspanel og malte plater. Det er malt innvendig tak. Leilighetens etasjeskille er kun besiktiget fra leilighetens overflate. Gjennom leiligheten går det en murpipe med pusset overflate. I leiligheten står det en eldre olje-kamin, men denne er ikke tilkoblet og ikke vurdert. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er opplyst i egenerklæringen til eier om at det har vært en vannskade på leiligheten. Videre opplyses det om at skaden er utbedret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Det faktiske oppføringsåret for badet er ukjent, men basert på slitasje og stil er det fra før teknisk forskrift fra 1997 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på badet. Gulvet er belagt med vinylbeleg og flis. Veggene er kledd med våtromstapet og flis. Det innvendige taket er lagt med malte plater. Badet har en vegghengt servant med sidemonterte skap. Over er det montert et speil med belysning.
- Elektrisk avtrekk
Opplegg for vaskemaskin
- Veggmontert dusj
Utstyret er ikke funksjons-testet.
Hulltaking/fuktsøk 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 vinylbelegg. Veggene er kledd med malt strie. Det innvendige taket er lagt med malte plater. Kjøkkenet har en lys kjøkkeninnredning som går over 3 vegger. Innredningen er av skap og skuffer med profilerte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr og kjøle/frysenskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med malt strie. Det innvendige taket er lagt med malte plater. Det er en veggmontert servant.
- Gulvmontert toalett
Utstyret er ikke funksjons-testet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er opplyst av eier om at leiligheten er utstyrt med en varmtvannsbereder på ca. 120 liter. Berederen er fra ca. 2022. Leiligheten er utført med en liten Oras bereder som er plassert under servant på toalettrommet. Anlegget er fra byggeår med utbedringer i senere år og utført som skjult og åpentanlegg. Automatsikringer i sikringsskap.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

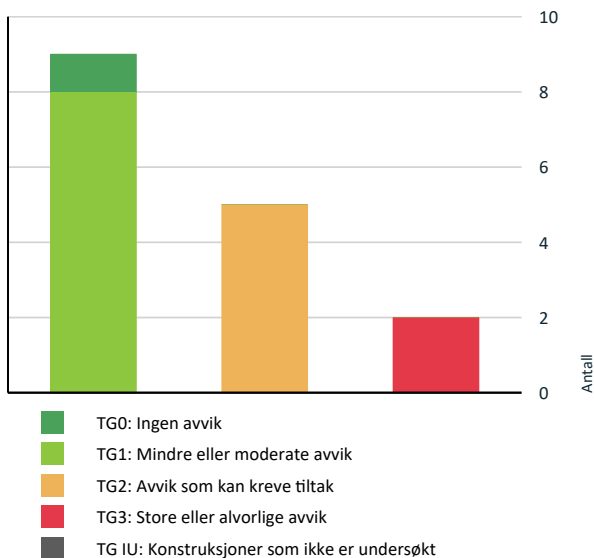
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver, men det er avvik ved disse ved at lettvegg på stue er fjernet.

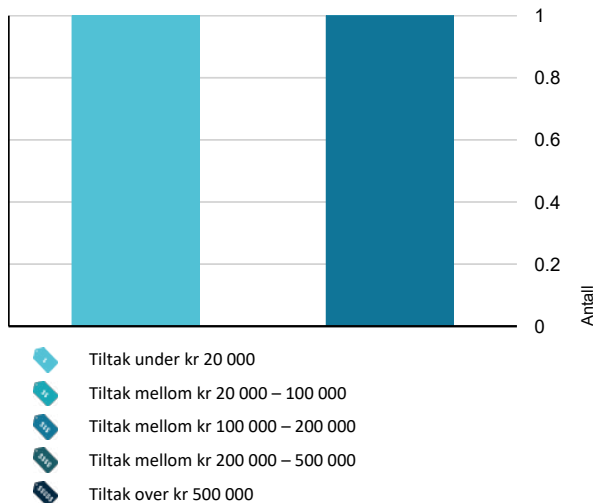
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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 befaring, så det er lite kommunikasjon om utbedringer/historikk på leiligheten. Anbefaler derfor at selger setter seg godt inn i selgers egenerklæring.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 3. > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Spesialrom > Etasje 3. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

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.

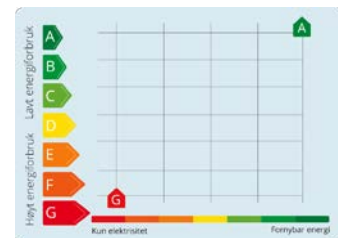
Energikarakteren A–G:

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
- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1921

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligformål.

Standard

Innvendig er leiligheten hovedsakelig preget av vinylbelegg. Veggene er kledd med malt strie, brystningspanel og malte plater. Det er malt innvendig tak. Badet er preget av flis og vinyl belagt gulv, med vegger av våtromstapet og flis. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Kommentar

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags energisparende glass.

TG 1 Dører

Kommentar

Leiligheten har malte ytterdører, uten B-30 klassifisering (brannklassifisering).



INNENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar

Innvendig er leiligheten hovedsakelig preget av vinylbelegg. Veggene er kledd med malt strie, brystningspanel og malte plater. Det er malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold av leilighetens overflater bør påregnes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Leilighetens etasjeskille er kun besiktiget fra leilighetens overflate.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert et avvik ved stikkmåling av etasjeskillet på over 20 mm over en lengde på 2 meter. Slike skjevheter er ikke uvanlige for bygg oppført i den aktuelle perioden.

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.

Avviket utgjør ingen sikkerhetsrisiko i dag, men kan påvirke plassering av gulv, dører eller innredning. Kostnads estimat reflekterer kost av konsultasjon med faglært om mulighet for utbedring. Kost Priskonsekvens er ikke for utbedring og oppretting av bjelkelag.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Gjennom leiligheten går det en murtpipe med pusset overflate. I leiligheten står det en eldre olje-kamin, men denne er ikke tilkoblet og ikke vurdert.

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Kommentar

Det er opplyst i egenerklæringen til eier om at det har vært en vannskade på leiligheten. Videre opplyses det om at skaden er utbedret.

VÅTROM

ETASJE 3. > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Kommentar

Det faktiske oppføringsåret for badet er ukjent, men basert på slitasje og stil er det fra før teknisk forskrift fra 1997 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på badet.

Gulvet er belagt med vinylbeleg og flis. Veggene er kledd med våtromstapet og flis. Det innvendige taket er lagt med malte plater. Badet har en vegghegt servant med sidemonterte skap. Over er det montert et speil med belysning.

- Elektrisk avtrekk
 - Opplegg for vaskemaskin
 - Veggmontert dusj
- Utstyret er ikke funksjons-testet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid.

Avvik:

- Det er registrert bom (hulrom) på fliser.
- Mer en halvparten av forventet brukstid er passer på sluk og membran løsningene.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Slik våtrommet står i dag er det en risiko konstruksjon. For at rommet skal oppnå en TG 0 eller 1 må vaskerommet opp til dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE 3. > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

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

Tilstandsrapport



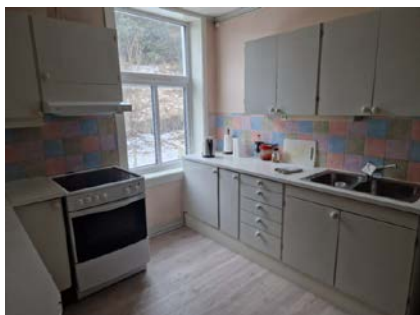
KJØKKEN

ETASJE 3. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med malt strie. Det innvendige taket er lagt med malte plater. Kjøkkenet har en lys kjøkkeninnredning som går over 3 vegger. Innredningen er av skap og skuffer med profilerte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr og kjøle/fryseskap.



ETASJE 3. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE 3. > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med malt strie. Det innvendige taket er lagt med malte plater. Det er en veggmontert servant. - Gulvmontert toalett. Utstyret er ikke funksjons-testet.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er opplyst av eier om at deler av vannrørene er blitt skiftet i ca. 2022. Det anbefales at selger gjør seg kjent med eventuelle rørsystemer som gjenstår å skifte ut.

! TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det er opplyst av eier om at deler av avløpsrørene er blitt skiftet i ca. 2022. Det anbefales at selger gjør seg kjent med eventuelle rørsystemer som gjenstår å skifte ut.

! TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

Det er opplyst av eier om at leiligheten er utstyrt med en varmtvannsbereder på ca. 120 liter. Berederen er fra ca. 2022. Leiligheten er utført med en liten Oras bereder som er plassert under servant på toalettrommet.

Vurdering av avvik:

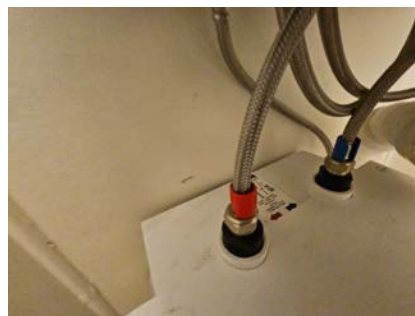
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Varmtvannsberederen i kjøkken-innredningen har ikke mulighet for avrenning til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Berederen er opplyst om at som minste tiltak er berederen plassert i kar med waterguard. Det anbefales likevel at VVB plasseres slik at eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.



Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Anlegget er fra byggeår med utbedringer i senere år og utført som skjult og åpentanlegg. Automatsikringer i sikringsskap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1999 Det er utført enkelte tilleggsarbeider på anlegget. Eier har ikke fremlagt samsvarserklæring på enkelt arbeider på el-anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke opplyst om unormale forhold fra eier.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplyst om varmgang fra eier.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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 Anlegget er utført som åpent og lukket anlegg med automatsikringer. Det er sannsynligvis fra byggeår med utbedringer. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Anlegget bør kontrolleres hvert 5. år.

Generell kommentar

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



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

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



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.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

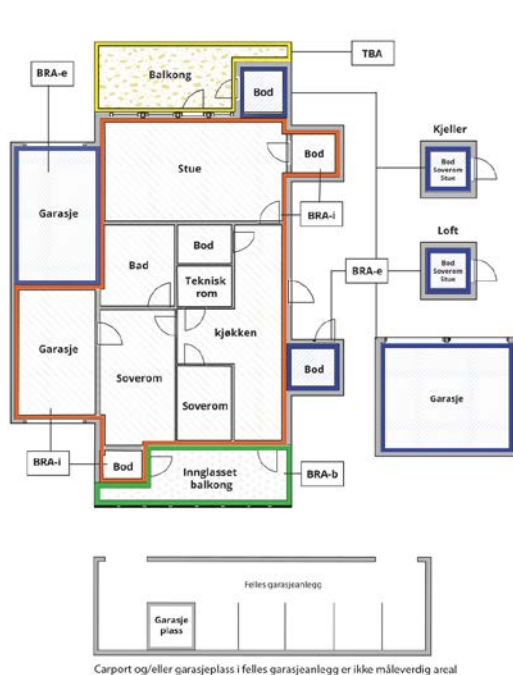
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje 3.	82			82	
Loft		11		11	
SUM	82	11			
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje 3.	Soverom 1., soverom 2., stue, kjøkken, toalettrom, bad/vaskerom, entré		
Loft		Bod 1., bod 2.	

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. 2. stk. boder på loftet er medtatt med til sammen ca. 11 m²

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 byggeteknisk 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, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver, men det er avvik ved disse ved at lettvegg på stue er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Runar Meek	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	10	60		3		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Dalegata 21

Hjemmelshaver

Dalegata 21 Borettslag

Kommentar

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/DALEGATA 21 BORETTSLAG	981536002	H0301		Olsen Are Andre

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

3

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 3. etasjen av en bygård på Nordlandet i Kristiansund kommune. Leiligheten er en kort kjøre avstand fra barnehage, skole, dagligvarebutikker og kjøpesenter.

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 avsatt til bolig i kommuneplanen. - Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt: Eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone H310_4 Kvikkleire og rød og gul støysone iht. T-1442. - Ved motstrid går kommune(-del) planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en detaljeringssone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.

Om tomten

Eiendommen har en delvis skrående form. Tomten er opparbeidet med singel og platting.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	12.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.02.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.02.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei
Situasjonskart	24.02.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Målebrev	23.02.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Megler	24.02.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.02.2026	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Energirapport	25.02.2026	Utfylt av takstmann.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	
2	06.03.2026	Endring 06.03.2026(Kommentar tegning).

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Adresse

Dalegata 21, 6516 KRISTIANSUND N

Dato for energimerking

25.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-263166

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

10114047

Gårdsnummer

10

Bruksnummer

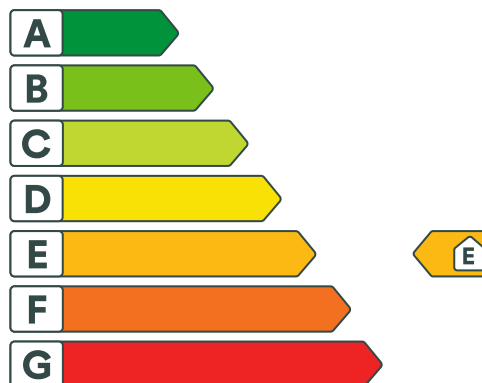
60

Seksjonsnummer

3

Bruksenhetsnummer

H0301



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1921

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

80,0 m²

Oppvarmet bruksareal

80,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

230,29 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

214,70 kWh/m²

Totalt levert pr. år

17 176 kWh



Dalegata 21, 6516 KRISTIANSUND N



Detaljering

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



Dalegata 21, 6516 KRISTIANSUND N



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



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

Are Andre Olsen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 1994
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Dalegata 21

6516 Kristiansund N

1505-10/60/0/3

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1601260017 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Vannlekkasje, forsikringssak

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Det som var skada ble rettet opp i.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Alle vann- og avløpsrør i blokka er skiftet

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Skifta sikringsboks

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Varmeovn på stua er defekt

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

♦ **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

Dalegata 21 - Nabolaget Bjørnehaugen/Grendalenga - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn



Offentlig transport

Bjørneparken Linje 801, 807, 812, 821	1 min 0.1 km
Kristiansund Kvernberget	7 min

Skoler

Nordlandet barneskole (1-7 kl.) 161 elever, 11 klasser	13 min 1 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.) 284 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	7 min 3.1 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	7 min 3.1 km

«Stille område, hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100



Opplevd trygghet

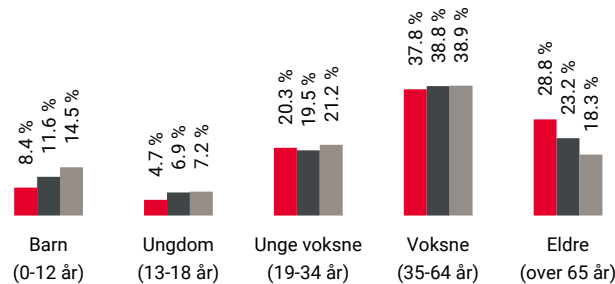
Veldig trygt 75/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørnehaugen/Grendalenga	1 339	861
Kristiansund	18 220	10 203
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nordlandet barnehage (0-5 år) 99 barn	12 min 1 km
Atlantis naturbarnehage (0-5 år) 76 barn	20 min 1.8 km
Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år) 105 barn	22 min 1.9 km

Dagligvare

Bunnpris Marokko	4 min
Bunnpris Stortua Post i butik, PostNord	20 min 1.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



Støynivået

Lite støynivå 79/100



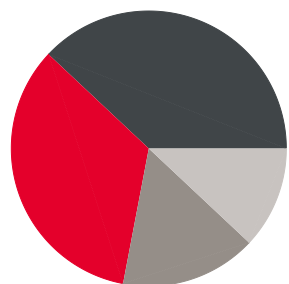
Kollektivtilbud

Veldig bra 78/100

Sport

⚽ Bassenggata balløkke	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
⚽ Nordlandet idrettsplass	6 min	🚶
Basket, fotball, sandvolleyball	0.5 km	
🚴 Family Sports Club Løkkemyra	18 min	🚶
🚴 Actic Atlanterhavsbadet	4 min	🚗

Boligmasse



34% enebolig
38% rekkehus
16% blokk
12% annet

«Nærhet til havet, fin utsikt mot havna og byen, park i umiddelbar nærhet.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



ALTI Futura

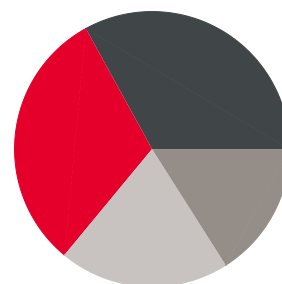
3 min 🚗



Vitusapotek Futura - Kristiansund

22 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
33% 6-12 år
16% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



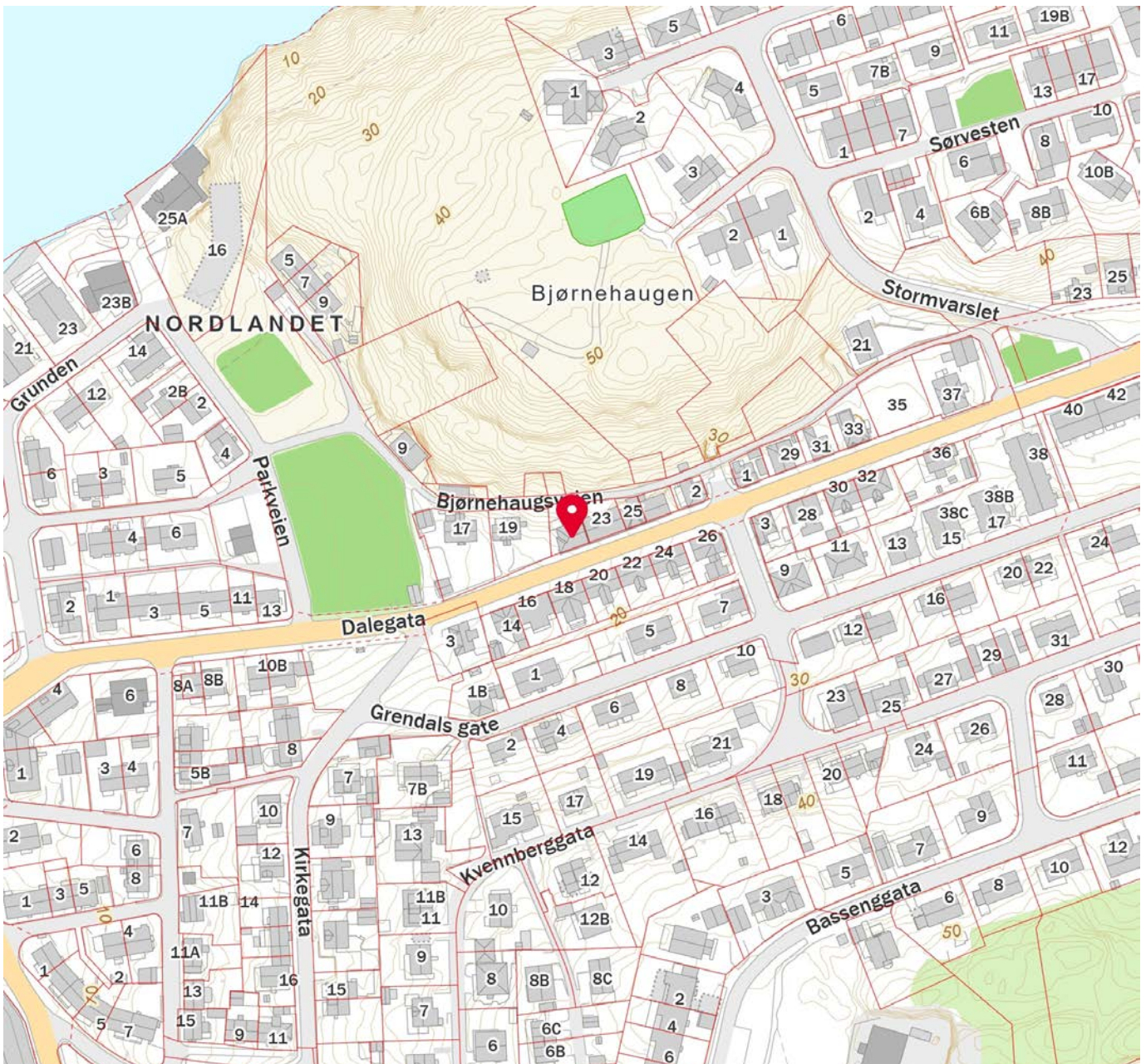
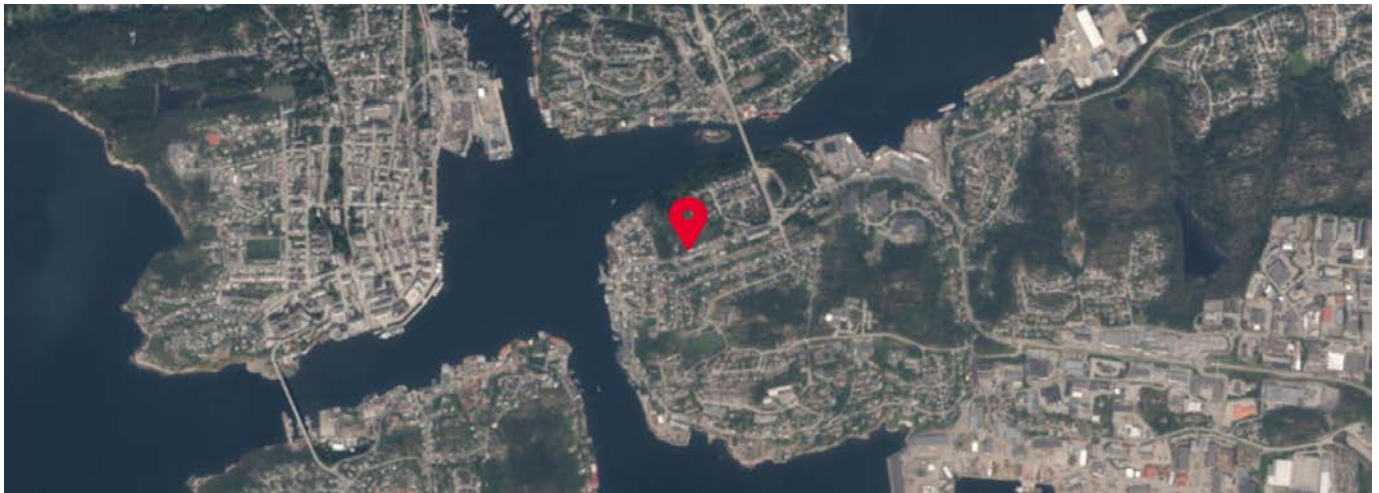
0%

59%

Bjørnehaugen/Grendalenga
Kristiansund
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Vedtekter

for **Dalegata 21 Borettslag**, org nr 981 536 002

vedtatt på generalforsamling den 10.01.2000, sist endret den 11.04.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Dalegata 21 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 Kristiansund 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 imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) 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. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

Borettslaget har ikke vedtektsfestet forkjøpsrett ut over det som følger av loven.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er ett 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 og sekretær 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 avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på en annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

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

(5) Styre skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når minst 3 medlemmer er tilstede og minst 3 stemmer for vedtaket.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst tre fjerdedeler av de avgitte stemmene, fatte vedtak om:

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 30. april.

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(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 framtrædende 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.

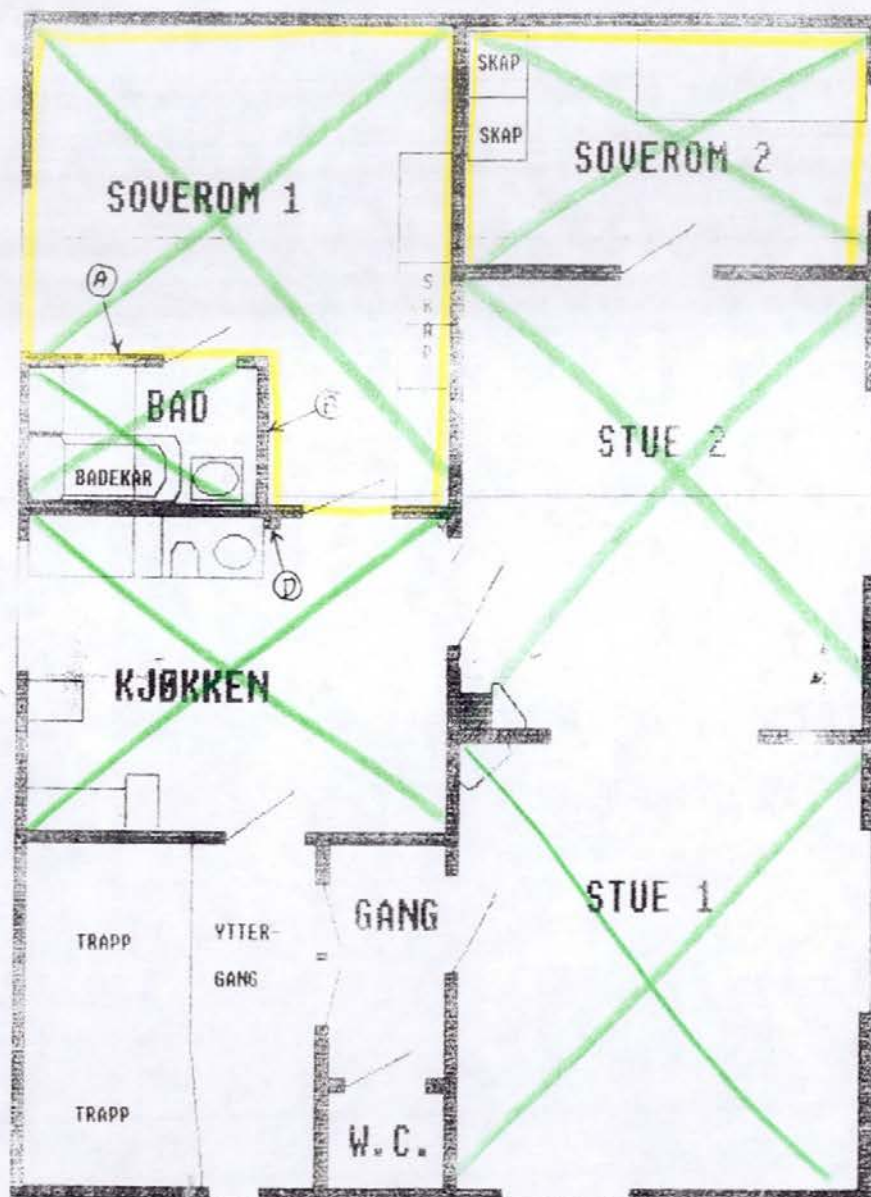
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst tre fjerdedeler 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.



DALEGT 21 Bjørn Dahl 3etg



Utvalgsriterier for rapporten

Bestående bygg: Ja Utgatte bygg: Nei
Bygninger: Ja Bygningsendringer: Ja Fredede bygninger: Alle
Bygningsnr: Løpenr:
Bygningstyper:

Adresse

Adressekode: Adressenavn: Nr: Bokstav: Uten bokstav: Alle
Bruksenhetsnr: Tilleggsnavn:

Matrikelenh

Gnr: 10 Bnr: 60 Fnr: Snr:

Hjemmelshaver/Kontaktperson

Fødsels- eller org.nr:
Etternavn: Fornavn:

Bygningsstatus

Nåværende:
Tidligere: til:
I periode fra:

Søkevindu

øst: Nord:
øst: Nord:

Subrapporter

Etasjer: Ja Bruksenheter: Ja Tiltakshavere: Ja
Kontaktpersoner: Ja Hjemmelshavere: Ja Kulturminner: Ja



Bygg

Bygningsnr		Løpenr		Endrings-		Bygningsstatus		Bygningstype		Antall		Bruksareal		Totalt		Bruttoareal	
10 114 047		Tatt i bruk		136 Andre småhus m/3		Bolig		Tatt i bruk		4		425		0		0	
Datoer:				Rammertilatelse		Igangsettingstill.		Midl. brukstillat.		Ferdigattest		15.06.1921		Utgått/ revet		Nord	
												6998652				436909	
				----- Sefrak-id -----													
				1505		18		7									
Etasjeplan		Etasje		Antall		Bruksareal		Totalt		Bolig		Annet		Totalt		Totalt	
Hovedetasje		4		1		86.0		86.0		0.0		0.0		0.0		0.0	
Hovedetasje		3		1		86.0		86.0		0.0		0.0		0.0		0.0	
Hovedetasje		2		1		86.0		86.0		0.0		0.0		0.0		0.0	
Hovedetasje		1		1		86.0		86.0		0.0		0.0		0.0		0.0	
Kjelleretasje		1		0		81.0		81.0		0.0		0.0		0.0		0.0	
Bruksenhet		Type		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgan		Ant. bad		Ant. WC		Adresse		Matrikkelenhet	
H0101		Bolig		86		2		Kjøkken		1		1		2300 Dalegata 21		1505 - 10/60/0/1	
H0201		Bolig		86		3		Kjøkken		1		1		2300 Dalegata 21		1505 - 10/60/0/2	
H0301		Bolig		86		3		Kjøkken		1		1		2300 Dalegata 21		1505 - 10/60/0/3	
H0401		Bolig		86		3		Kjøkken		1		1		2300 Dalegata 21		1505 - 10/60/0/4	
Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:																	
Rolle		Status		Føds dato/org.nr		Navn		Bruksenhet		Adresse		Andel					
Hjemmelshaver				981536002		DALEGATA 21 BORETTSLAG		c/o KBBL		Langveien 16		1 / 1					
Hjemmelshaver				981536002		DALEGATA 21 BORETTSLAG		6509 KRISTIANSUND N		c/o KBBL		1 / 1					
Hjemmelshaver				981536002		DALEGATA 21 BORETTSLAG		6509 KRISTIANSUND N		Langveien 16		1 / 1					
Hjemmelshaver				981536002		DALEGATA 21 BORETTSLAG		6509 KRISTIANSUND N		c/o KBBL		1 / 1					
Hjemmelshaver				981536002		DALEGATA 21 BORETTSLAG		Langveien 16		6509 KRISTIANSUND N		1 / 1					

			Matrikkelrapport		BYG0011		Bygg		Koordinatsystem: 22 - EUREF89 UTM Sone 32			
Kommune: 1505 KRISTIANSUND												
Bygningsnr	Løpenr	Endrings- kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	----- Bruksareal -----		----- Bruttoareal -----			
							Bolig	Annet	Totalt	Bolig	Annet	Totalt
Rolle		Status		Føds.dato/org.nr		Bruksenhet		Adresse		Andel		



Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET										
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
1505 - Kristiansund kommune	10	60	0	0	Grunneiendom		Ja	314,7	315	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
07.06.1921	Nei	Nei	Ja	4		Nord: 6998667.56 Øst: 436891.86 System: EPSG:25832				
FORRETNINGER										
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato			Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
Grensejustering	08.01.1973				3899	Avgiver	10/76		-74.4	
						Mottaker	10/60		74.4	
Nymatrikulering	07.06.1921				3390	Mottaker	10/60		240.6	
BYGNINGER										
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe			Bygningsstatus	Areal bolig		Areal annet		Areal totalt
10114047	Andre småhus m/3 boliger el fl	Bolig			Tatt i bruk	425		0		425
ADRESSER										
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn					
Dalegata	21			Nord: 6998652 Øst: 436909 System: EPSG:25832	SKOLEKRETS 2-NORDLANDET Tettsted 6011-Kristiansund Grunnkrets 801-Bjønnahaugen Postnummerområde 6516-KRISTIANSUND N Kirkesokn 2-Nordlandet Stemmekrets 2-Dale/Nordlandet					
KOMMUNAL TILLEGGSDEL										
Bruk av grunn	Referanser				Kommentarer					
U-Uppgitt	P-Målebrevsprotokoll: 19/204 P-Målebrevsprotokoll: 19/202 J-Journalnummer: 3899 J-Journalnummer: 3399				Type: K28-Merknad Etat: - Saksnummer: Tekst: SEKSJON 1 000000/000000 SEKSJON 4 000000/000000 SEKSJON 2 000000/000000 SEKSJON 3					

KULTURMINNER		Art		Verne type		Kategori		Matrikkelføringsdato		Tilknyttede matrikkelenheter	
Lokalitet snr											

GRUNNFORURENSING		Påvirkningsgrad		Myndighet		Matrikkelføringsdato		Tilknyttede matrikkelenheter		Vedtak	
Lokalitet snr	Lokalitetsnavn										

TEIGER		Representasjonspunkt		Hovedteig		Twist		Har flere matrikkelenheter	
Areal									

74,3		Nord: 6998667,55998014	Øst: 436891,86000035	System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei		
240,4		Nord: 6998651,9699801	Øst: 436905,47000034	System: EPSG:32632	Nei	Nei	Nei		

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER		Representasjonspunkt		Hovedflate		Medium	
Areal							

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



19.02.2026

Megleropplysninger

Adresse: Dalegata 21			
Gnr.: 10	Bnr.: 60	Fnr.:	Snr.:

Gjeldende planer med bestemmelser

Eiendommen er:

☐ Regulert ☒ Uregulert

Planopplysninger	PlanID og plannavn	Formål	Vedtatt dato
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel 2020-2032, med mindre endring vedtatt 14.05.2024	Boligbebyggelse og friområde - nåværende	07.09.2023 14.05.2024
Kommunedelplan			
Reguleringsplan			
Mindre reguleringsendring/ Bebyggelsesplan			

Bestemmelser til plan som er vedlagt:

☒ Kommuneplan ☐ Kommunedelplan
☐ Reguleringsplan ☐ Mindre endring/Bebyggelsesplan

Kommentarer:

- Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt: Eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone H310_4 Kvikkleire og rød og gul støysone iht. T-1442.
- Ved motstrid går kommune(-del) planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en detaljeringssone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.



Innsendte arealplaner

Planer under arbeid i området:

☐ Ja

☒ Nei

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

Kommentarer:

Avkjørsel til eiendommen

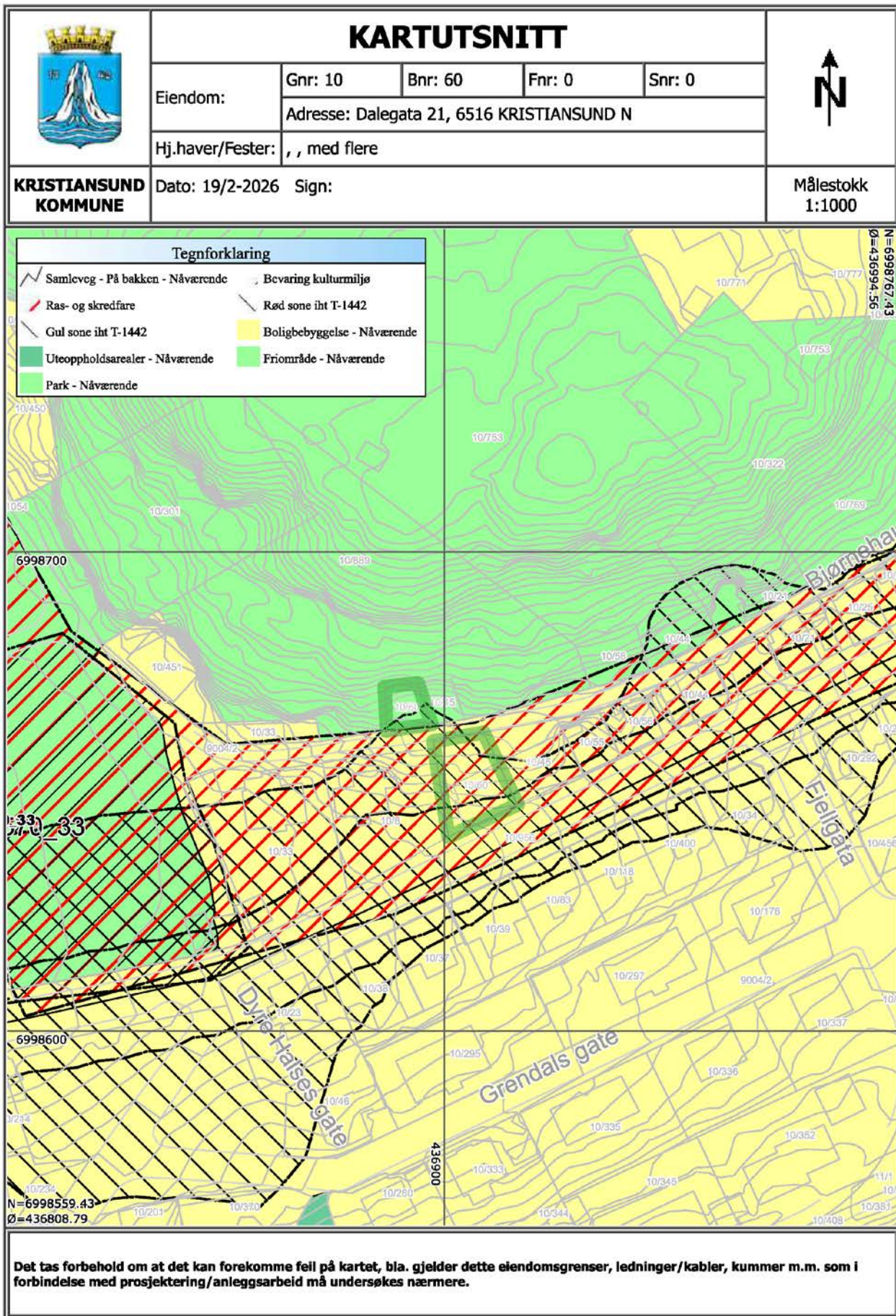
- ☐ Eiendommen har (regulert) avkjørsel til/fra offentlig gate/vei.
- ☐ Eiendommen har avkjørsel til/fra privat vei. Rettighet til adkomst må avklares/sikres.
- ☐ Eiendommen har avkjørsel til/fra regulert felles adkomst/vei.
- ☐ Eiendommen har kun gangadkomst til offentlig vei.

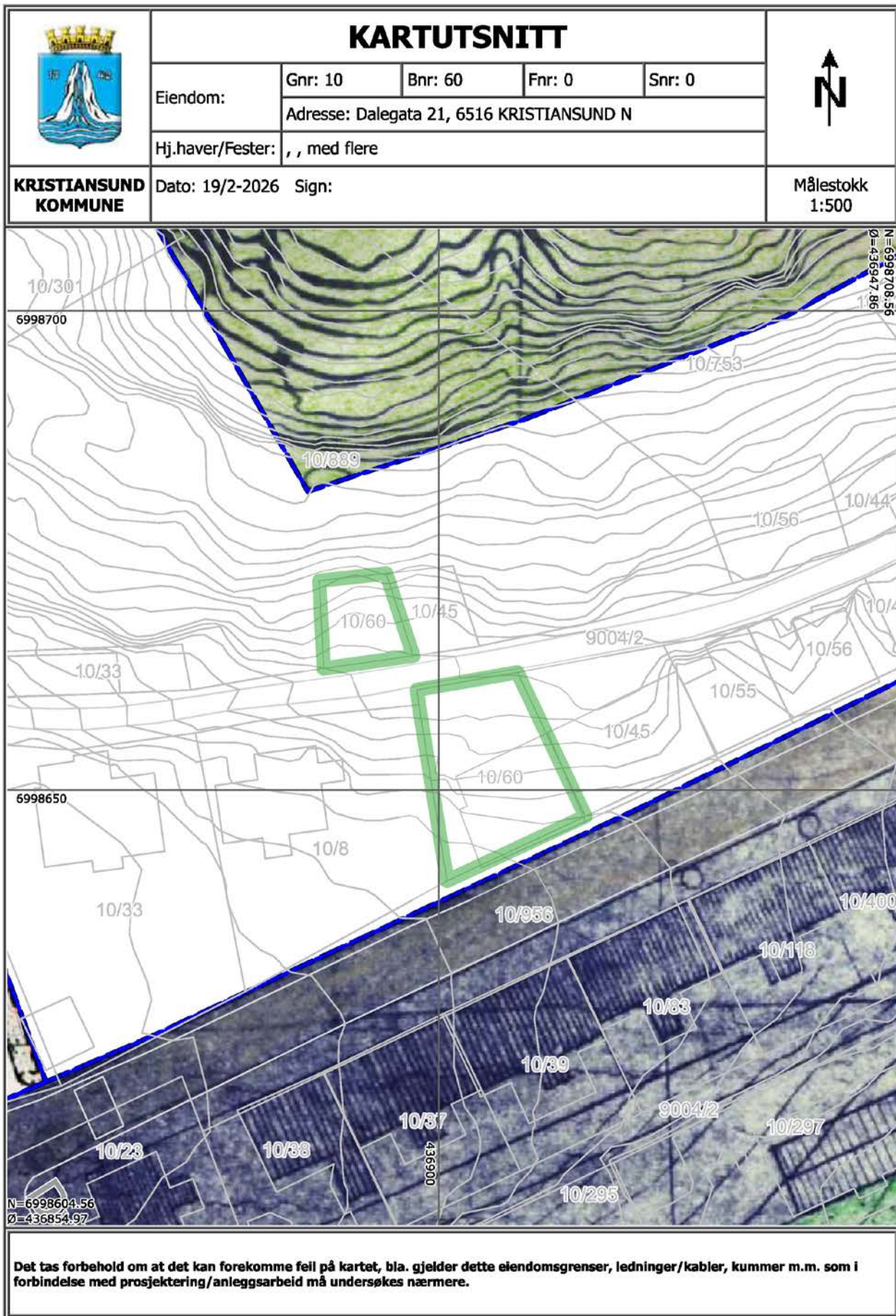
Kommentar:

Kommentarer til ordren:

Med hilsen:

Plan og byggesak, reguleringsavdelingen v/Marita K. Spånberg
19.02.2026





Årsmelding og årsregnskap 2024

**Innkalling til
generalforsamling**

Dalegata 21 Borettslag



Generalforsamling 2025

Det innkalles til generalforsamling for regnskapsår 2024

i Dalegata 21 Borettslag

- TID: Avstemming fra torsdag 20.03.25 kl. 12.00 til fredag 21.03.25 kl 12.00.
- STED: Digitalt møte

Innkallingen ligger også på MinSide under dokumenter.

Frist for å kreve fysisk møte: 14.03.25 kl. 12:00.

Kravet må fremmes av minst to andelseiere/seksjonseiere, som til sammen utgjør minst 1/10 av stemmene. Dersom man fyller kravene, har man et krav på at møtet avholdes som et fysisk møte. Det stilles ikke noe krav om begrunnelse for krav.

Du kan avgi din stemme i perioden fra 20.03.25 kl 12:00 til 21.03.25 kl 12:00.

STEMMEFRIST: Fredag 21.03.25 kl 12:00

Du avgir stemme gjennom "Min Side".

Om du ikke har mulighet til å avgi stemme gjennom "MinSide":

1. Man kan la seg representere ved en **fullmektig**. Fullmaktsreglene gjelder uansett møteform. Kanskje kan deltakelse også løses ved at en venn eller et familiemedlem hjelper til med teknologien, , uten at man trenger å avgi fullmakt.
2. Man kan kreve fysisk møte, forutsatt at man får med seg noen andre, slik at man er minst to stykker som til sammen utgjør minst 10 % av stemmene.
3. Styret kan tilby dem som ønsker det en **alternativ oppmøteform**. Dette kan være telefonkontakt med en i styret, eller et mindre og fysisk møte med et styremedlem hvor de gjøres kjent med debatten fra møtet og får mulighet til å kommentere og avgi stemme, osv. Dette alternativet vil kunne løse problemet for de fleste boligselskaper, forutsatt at dette gjelder et mindretall av stemmene.

Som eier har du en stemme i generalforsamlingen, også om du eier flere andeler. For en andel med flere eiere, kan det bare bli avgitt en stemme.

Når du avlegger din stemme, er den også gjeldende for eventuelle medeiere.

HØRINGSPERIODE: Det defineres en høringsperiode i forkant av avstemming, hvor andelseiere gis anledning til å stille spørsmål og kommentere direkte på sakene til behandling i det digitale møtet. Spørsmål og evt nye kandidater til valg rettes da til styreleder på tlf. 95 79 77 13. Det er ikke anledning til å komme med nye saker da den fristen er utgått.

Høringsperiode 17.03.25 kl 08.00 til 19.03.25 kl. 15.00.

Frist for kommentar: 19.03.25 kl. 15.00

Når «høringsperioden» er avsluttet, vil den digitale innkalling være åpen slik at KBBL i samråd med styret evt. kan endre ordlyd på forslag til vedtak og styrets innstilling.

Det vil ikke være mulig for forslagsstiller å trekke saken sin. Alle saker som er en del av den digitale innkallingen og har vært gjennom høringsrunde, blir med videre til avstemming.

Når perioden for avstemming starter, vil kommentarer knyttet til den enkelte sak være tilgjengelig sammen med saken og alle gis anledning til å lese disse før stemme avgis.

Dersom noen ikke har mulighet til å følge med på det digitale møtet og har behov for en oppdatering etter fristens utløp bes de ta kontakt med styreleder.

Saksliste i henhold til vedtektene:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Sak utgår på digitalt møte da styreleder signerer protokoll i etterkant.

1.2 Valg av sekretær

Sak utgår på digitalt møte da KBBL klargjør protokoll for signering sammen med styreleder i etterkant.

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

Forslag til vedtak: Are Andre Olsen

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.

Fylles ut i etterkant.

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 0,-

Styremedlem kr 0,-

Forslag til vedtak: Som tidligere år ingen godtgjørelse til styremedlemmer.

5. Valg av styreleder, styremedlemmer med varamedlemmer

5.1 Valg av styreleder

Are André Olsen er på valg i år.

Det skal velges styreleder for 2 år

Forslag til vedtak: Are André Olsen foreslås valgt for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Thomas Baron Lillemork Raake er ikke på valg i år.

Styremedlem Else Hanne Sæther er på valg i år.

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Else Hanne Sæther foreslås valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1 varamedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Victor Guimaraes foreslås valgt 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.

De valgte delegater blir valgt for perioden frem til neste ordinære årsmøte i Sameiet KBBL Servicesentral.

Forslag til vedtak: Anita Larsen fra KBBL foreslås valgt.

5.5 Evt. valg av valgkomite

Styret er valgkomite.

Kristiansund, 04.03.2025

Dalegata 21 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 Dalegata 21 Borettslag

Styret

Siden siste ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte bestått av:

Styreleder, Are André Olsen
Styremedlem, Else Hanne Sæther
Styremedlem, Thomas Baron Lillemork Raake
Varamedlem, Victor Guimaraes

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

De som er på valg i år er :

Styreleder Are André Olsen, styremedlem Else Hanne Sæther og varamedlem Victor Guimaraes.

Virksomhetens art

Selskapet er et frittstående borettslag med org.nr. 981536002 beliggende i Kristiansund 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:

dalegata21@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

Dalegata 21 Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Arsregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekte felleskostnader		247 296	229 872	247 296	269 553
Sum driftsinntekter		247 296	229 872	247 296	269 553
Utgifter					
Revisjonshonorar	3	5 875	5 525	5 875	6 227
Forretningsførerhonorar		39 972	38 070	39 972	41 571
Vedlikehold	4	24 800	23 044	24 800	26 000
Forsikring		36 075	34 996	38 732	41 127
Energi, strøm		3 208	3 522	6 350	5 325
Andre driftskostnader	5	2 058	4 044	8 500	10 000
Kommunale avgifter	6	82 551	71 253	75 151	89 809
Sum driftsutgifter		194 539	180 454	199 379	220 059
Res. før finansielle poster		52 757	49 418	47 917	49 494
Finansielle inn- / utbet.					
Renteinntekter		4 610	3 040	2 535	3 182
Renteutgifter	13	30 038	25 264	28 329	26 052
Sum finansielle inn-/ utbet.		-25 428	-22 224	-25 794	-22 870
Arsresultat		27 329	27 194	22 123	26 624

Balanse 2024

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	7	148 000	148 000
Bygninger	8	1 085 384	1 085 384
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		600	600
Sum anleggsmidler		1 233 984	1 233 984
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	474
Andre fordringer		40 279	35 333
Bankinnskudd			
Innestående på driftskonti	9	128 131	97 261
Sum omløpsmidler		168 410	133 068
SUM EIENDELER		1 402 394	1 367 052
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		400	400
Opptjent egenkapital		-70 008	-97 338
Sum egenkapital		-69 608	-96 938
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning	10	46 198	21 398
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	584 419	606 055
Borettsinnskudd	11	800 000	800 000
Sum langsiktig gjeld		1 430 617	1 427 453
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		41 436	36 537
Annen kortsiktig gjeld		-50	0
Sum kortsiktig gjeld		41 385	36 537
Sum gjeld		1 472 002	1 463 990
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 402 394	1 367 052
Pantestillelser	12	1 384 419	1 406 055

Kristiansund N 31.12.24

AL Kristiansund BBL

Sted: _____, dato: _____

Are André Olsen
Styreleder

Thomas Baron Lillemork Raake
Styremedlem

Else Hanne Sæther
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 fratrukket 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.

Boligselskapet har negativ egenkapital, men den bokførte underbalansen dekkes opp ved en reell merverdi i lagets bygningsmasse.

Note 1 - Disponible midler

Nedenfor finner du oppstillingen over disponible midler:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	96 531	77 286	96 531
B. Endring disponible midler:			
Årets resultat (se resultatregnskap)	27 329	27 194	22 123
Avsatt vedlikeholdsfond	24 800	15 994	0
Avdrag langsiktig lån	-21 636	-23 943	-22 076
B. Årets endring disponible midler:	30 493	19 245	47
C. Disponible midler pr. 31.12	127 025	96 531	96 578
Av de disponible midlene er følgende øremerket vedlikehold:	46 198	21 398	0
Fritt disponibelt:	80 827	75 133	47
Omløpsmidler 31.12	168 410	133 068	133 115
Kortsiktig gjeld 31.12	-41 385	-36 537	-36 537
Disponible midler 31.12	127 025	96 531	96 578

I budsjett 2025 er det budsjettert med en endring i disponible midler på kr +3 108,-

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 verdinæddgang er konstatert.

Note 3 - Revisjonshonorar

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

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	0	7 050
6645 Vedlikeholdsavsetning	24 800	15 994
Sum	24 800	23 044

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6559 Andre driftskostnader	583	574
6715 Sekretærarbeider ol	574	2 730
6940 Porto	0	84
7770 Bank-og kortgebyr, betalingsgebyr	901	656
Sum	2 058	4 044

Note 6 - Kommunale avgifter/ eiendomsskatt

	2024	2023
7760 Kommunale avgifter (vann- , avløp og feieavgift)	67 023	57 902
7761 Eiendomsskatt	15 528	13 351
Sum	82 551	71 253

Note 7 - Tomter

	Ar	Beløp
Kostpris	2000	148 000
Bokført verdi pr. 31.12		148 000

Note 8 - By gninger

	Ar	Beløp
Kostpris	2000	1 085 384
Bokført verdi pr. 31.12		1 085 384

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

Note 9 - Bankinnskudd

	2024	2023
Bundne bankinnskudd :		

Note 10 - Vedlikeholdsavsetning

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

	2024
Vedlikeholdsavsetning IB 01.01	21 398
+ årets avsetning	24 800
Vedlikeholdsavsetning UB 31.12	46 198

Note 11 - Borettsinnskudd

	2024
2250 Borettsinnskudd	800 000
Sum	800 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

	2024
Av anleggets bokførte gjeld er det sikret ved pant kr.	1 384 419
Eiendommen som er stillet som sikkerhet har en bokført verdi på kr.	1 233 384

Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Nordmøre
Lånenummer:	39308391578
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2012
Rentesats:	5.007 %
Beregnet innfridd:	30.12.2041
Opprinnelig lånebeløp:	970 000
Lånesaldo 01.01:	606 055
Avdrag i perioden:	21 636
Lånesaldo 31.12:	584 419

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 39308391578	4	146 105	584 420

Resultat og balanse med noter for Dalegata 21 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Dalegata 21 Borettslag

Styreleder	Are André Olsen (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Thomas Baron Lillemork Raake (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Else Hanne Sæther (sign.)	19.02.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Dalegata 21 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Dalegata 21 Borettslag.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap for 2024 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - 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 avvirket.

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: 5MCXG-KEK4U-EJAWB-HYSQE-SSBY7-FIPG0

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."

Ulfsnes, Toril

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-403756

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-26 16:18:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5MCXG-KEK4U-EJAWB-HY5QE-SSBY7-FIPG0

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 Dalegata 21 Borettslag for regnskapsåret 2024.

Navn: _____

Adresse : _____

Andelseier av leil. nr: _____

Signatur : _____

Hva kan jeg som beboer bruke Min Side og appen til?

Alle som bor i et boligselskap som er forvaltet av KBBL kan opprette en bruker på Min Side. Her får du oversikt over ditt forhold til boligselskapet. På Min Side og i appen får du oversikt over felleskostnadene, og du kan se om noe står ubetalt. Under overskriften «Min bolig» får du som beboer informasjon om boligselskapet du bor i, oppslag og dokumenter, samt kontaktinformasjon til styret. Du finner også innkalling til generalforsamling og protokoll, samt tredjepartsopplysningsoppgave under dokumenter. Dokumenter finner du her:

På Min Side:



På KBBL App:



Inne på Min Side og appen KBBL er ditt medlemsbevis. Her kan du se medlemsfordelene dine, og det er enkelt å utbetale og se alle bonustransaksjonene dine.

Som medlem kan du se din ansiennitet – når ble du egentlig medlem i KBBL? Via appen kommer du også til innhold som finnes i Portalen. Det gjør det enklere for deg som er styremedlem.

Du kan kjøpe gavemedlemskap direkte i appen. Du kan også enkelt følge med på gavemedlemskapet og endre betalingsinformasjon.

Overføring av medlemskap kan du også gjøre i appen.

BBL-Id – Hvordan registrerer jeg bruker?

For å kunne benytte Min Side og appen må du ha en registret bruker – BBLiD.

Slik lager du en BBLiD:

- 1: Gå til Min Side på www.kbbl.no
- 2: Trykk på «registrer bruker» på innloggingssiden
- 3: Legg inn din e-postadresse eller mobilnr og opprett passord.
- 4: Klikk på «registrer bruker»
- 5: Du får nå tilsendt en kode på fire siffer som du så taster inn.

Du kan også bruke Vipps for innlogging på Min Side.

KBBL-appen kan både oppdateres og lastes ned i App Store og Google Play.

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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av 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: Dalegata 21
6516 KRISTIANSUND N

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre