

aktiv.



Margrethes Fryd 23B, 6514 KRISTIANSUND N

**Moderne og pent oppusset 3-roms med sjøutsikt og gode parkeringsmuligheter!**



Eiendomsmegler

## Erik Ulseth

**Mobil** 993 17 191

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

### Aktiv Kristiansund

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 190 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 4 560,-  
**Omkostn.:** Kr 9 796,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 204 356,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 343,-  
**Selger:** Tiril Olise Grønseth

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1972  
**BRA-i/BRA Total** 64/70 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 4, bnr. 547  
**Andelsnr.:** 13  
**Oppdragsnr.:** 1601260016

# Moderne og pent oppusset 3-roms med sjøutsikt og gode parkeringsmuligheter!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Erik Ulseth ønsker velkommen til en attraktiv 3-roms leilighet i Margrethes Fryd 23B med sjøutsikt mot Stavnesfyret. Leiligheten ligger fint til i 3.etasje i den nederste blokka, nærmest sjøen og har sydvestvendt balkong. Gode parkeringsmuligheter utenfor. Leiligheten har 2 soverom med gode garderobeløsninger.

Nytt gulv og nye vegger på kjøkken i 2017. IKEA-innredning fra 2015 med Bosch hvitevarer og kitchen wall over benk. Badet ble oppusset og det ble lagt nytt rør-i-rør i hele leiligheten i 2013. Flislagt bad med varme i gulv, Porsgrunn Showrama med tropefall, høyskap og servant med underskuffer, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel gjemt bak glassbyggerstein, toalett og innebygde hyller. Elektriske anlegget ble oppgradert i 2020.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	37
Tilstandsrapport .....	60
Egenerklæring .....	65
Nabolagsprofil .....	88
Budskjema .....	97

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 64 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 70 kvm

TBA: 5 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

3. etasje

BRA-i: 64 kvm

BRA-e: 6 kvm

### **TBA fordelt på etasje**

3. etasje

5 kvm

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Under åpent areal (TBA) er balkongen medtatt med ca.5m<sup>2</sup>. 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, med brukstillatelse fra 1972 som stemmer med dagens bruk av leiligheten.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen og felles asfalterte parkeringsområder.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i Myra i Kristiansund, med gangavstand til Kristiansund bysentrum og flotte turområder i umiddelbar nærhet.

**Adkomst**

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

**Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, blokkbebyggelse og småhus.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Man har kort vei til både barnehager og skoler, et rikt utvalg fritids- og kulturaktiviteter, samt umiddelbar nærhet til byens flotteste turområder.

**Skolekrets**

Se [kristiansund.kommune.no/skole/](http://kristiansund.kommune.no/skole/) eller ring Kristiansund kommune på 71 57 40 00

**Offentlig kommunikasjon**

Kort vei til bussholdeplass i Skytterveien.

**Bygningssakkyndig**

Råd Eiendomstakst AS

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Bygningen er en boligblokk fra 1972. Takkonstruksjonen har en flatt tak-utforming og er tekket med asfaltbelegg. Veggkonstruksjonen består av betong og bindingsverk, med en utvendig platekledning av Steni eller et lignende materiale.

Leiligheten har etasjeskillere av betong. Vinduene er av malt PVC (plast) med 2-lags isolerglass. Inngangsdøren fra fellesgangen er en hvit dør med B-30 klassifisering.

Leiligheten har en tilhørende balkong som er utført i betong. Rekkverket på balkongen er av aluminium og kledd med Steni-plater.

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

Forhold som har fått TG2:

- Bad
- Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke

ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert skliskikkerhet på gulvet. Avviket gir grunnlag for at konstruksjonen overvåkes jevnlig. Som minste tiltak er dørterskelen hevet for å ivareta anbefalingen om en høyde forskjell fra topp terskel til topp sluk på minimum 25 mm. Videre er det installert dusjkabinett. Det anbefales å fuge godt ved dør mellom gulvflis og terskel samt foring og gerikt mot gulv.

- Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader eller dårlig inneklime. Døren bør kappes 10–15 mm i underkant for å sikre tilstrekkelig tilluft til våtrommet.

- Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Risikoen for lekkasje og påfølgende vannskader øker betydelig etter 20 år. Skader kan oppstå plutselig uten forvarsel, noe som kan medføre omfattende følgeskader på bygningskonstruksjonen.

- Helse, miljø og sikkerhet (Åpenbare og synlige forhold ved boligen 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.)

- Det er avvik i rømningsveier. For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering. Rømningsåpningen i ytterdøren fra fellesgang bør utbedres slik at den tilfredsstillende gjeldende krav. Manglende tilpasning kan medføre økt risiko ved evakuering.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket bør forhøyes til dagens krav for å ivareta sikkerheten, da for lavt rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 30.04.2026 av Lars Ole Torvik. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgivning.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Renovert bad i 2013. Elektrisk arbeid på bad er gjort av tidligere eier som egeninnsats da han var elektriker, men gjennomført gjennom Elpartnern på Averøy.

Firmanavn: Bademiljø (rørlegger), Elpartnern AS (elektro), Nordbig snekker, 2013

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

Ja

Beskrivelse: Byttet sluk og lagt ny membran med mansjetter etc.

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?

Ja

Beskrivelse: Vindu på soverom 2 ble skiftet ut av forrige eier.

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

Ja

Beskrivelse: Skiftet ut av borettslaget ca 2020

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

Ja

Beskrivelse: West Elektro har pusset opp stue og begge soverom i 2020/2021.

Elpartnern pusset opp resterende rom mellom 2013 og 2018.

Firmanavn: West Elektro, Averøy Elektro, Elpartnern, 2013-2021

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

Ja

Beskrivelse: DLE kom på tilsyn i leiligheten sommeren 2025. Det ble avdekket en del avvik i det elektriske anlegget, som NEAS Elektro AS kom og fikset. Noen avvik ble ikke ordnet, tilsynsrapport fra DLE kan framvises. Avvik fra eier 2019-2021 er fikset.

Avvikene går primært på arbeid gjort av eier i perioden 2013-2019, hvor dokumentasjon mangler. Arbeidet er gjort av falgært (eier, innleid av Elpartnern) men de har ikke framlagt dokumentasjon. Blant annet mangler badet risikovurdering og dokumentasjon på varmekabler. Jeg har bilder av varmekablene, men mangler varmekabeldokumentasjon med detaljer. Disse avvikene blir derfor ikke lukket hos DLE:

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

Ja

Beskrivelse: Renovering av balkong ble gjort av borettslaget i 2024. Husker ikke firmaet som utførte arbeidet.

Renovering av innganger skal skje i løpet av 2026/2027, arbeidet har startet i blokkene lenger opp. Trapp og inngangsparti skal pusses opp.

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

Ja

Beskrivelse: Alt av lys og varmekabler er knyttet til et smarthus (HomeCenter 2), men fungerer ikke optimalt i dag. Alt av lys og varmekabler, med unntakt av kjøkken,

fungerer om man kobler fra smarthuset. Lysbryter på kjøkken er knyttet til smarthuset da det er trådløst, og fungerer ikke om det skrues av. Tilkobling til mobil har ikke fungert på en stund, og det er mulig at smarthuset må byttes ut for å ordne dette da et begynner å bli gammelt. Fungerer derimot bra i hverdagen så lenge selve boksen er påslått.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

### **Innhold**

Entré, 2 soverom, stue, kjøkken, bod og bad. Utgang til balkong fra stue.

Bod i kjeller, samt felles utebod.

### **Standard**

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra 2015 med glatte, mørke fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt steketopp og vask med avrenningsplate. Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut gjennom sentralt avtrekksanlegg. Hvitevarer som frys/ kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Flislagt baderom fra 2012 med elektriske varmekabler i gulv. Veggene er kledd med flis og det er malte plater i taket. Badet har en farget baderomsinnredning med skuffer i glatte/slette fronter og en heldekkende servantplate. Over servanten er det hengt et speil med belysning. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og har opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via mekanisk vifte.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminatbelagte gulv.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Leilighetens synlige vannrør er utført som rør-i-rør system.
- Avløpsrør: Leilighetens synlige avløpsrør er utført som PVC (plast).
- Ventilasjon: Leiligheten er tilkoblet sentral ventilasjon på bad og kjøkken, med naturlig ventilering av oppholdsrom. Det er til-luft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom.
- Varmtvannstank: Leiligheten er tilkoblet en 200 liters varmtvannsbereder av merke OSO fra 2004, som er plassert i bod tilliggende badet.

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

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2015:

- Kjøkken pusset opp
- Oppgradering av det elektriske anlegget

2012:

- Bad pusset opp

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- I øvre garasjeanlegg har vi startet opp med skifte av bordkledning og skifte av lysarmatur. Deretter vil vi male hele anlegget. Dette vil bli ferdigstilt i løpet av april - mai.
- Vi har i løpet av året skiftet 1 kjøkkenvifte og byttet 2 vinduer.
- I forbindelse med Serviceavtalen med GK angående ventilasjonsanleggene, måtte vi montere ny motor på tak i MF. 23 B. Det resulterte med at Neas Elektro måtte oppgradere sikringsskapet i kjelleren.
- Nordvest-Gulv har Igangsatt oppussing av trappeløp og har fullført MF. 13, 15 og 17. De er nå i gang med MF. 19.

### **Parkering**

Flytende plasser på fellesareal

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0000588473

### **Radonmåling**

Leiligheten ligger i 3. etasje, hvor risiko for radon normalt er lav.

Ihht. NGU, Norges Geologiske Undersøkelse, har adressen moderat til lav forekomst av radon. Boligen er oppført før det ble innført krav om radonsperre i byggtekniske

foreskrifter. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at om det som resultat av fremtidige målinger, vil bli nødvendig å treffe radonreducerende 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 strømleverandører)

Det Lokale El-tilsyn, DLE, hadde tilsyn på el-anlegget 02.04.2025, og avvik ble registrert. Det foreligger vedtak med pålegg om retting av avvik. Noen av avvikene er fagmessig utbedret og lukket, men 6 av avvikene er fortsatt åpne hos DLE. Kontrollrapport er vedlagt salgsoppgaven.

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk. Varmekabler i gulv på bad.

### **Informasjon om strømforbruk**

Beregnet levert energi er anslått til 197,12 kWh/m<sup>2</sup> per år i normert klima (184,47 kWh/m<sup>2</sup> i lokalt klima), og boligen har et totalt beregnet energiforbruk på ca. 11 806 kWh per år.

### **Energimerke**

D

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld**

Kr 2 190 000

### **Omkostninger kjøper**

2 190 000 (Prisantydning)

---

4 560 (Andel av fellesgjeld)

---

2 194 560 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

---

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 204 356 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 213 256 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 216 056 (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 469 281 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 1 877 123 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.  
Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Evt. medlemskap KBBL kr. 300,- (pr. andelseier), 300 kr

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, kabel-tv, strøm fellesarealer, drifts- og serviceavtaler, vaktmestertjeneste, honorar til styre, revisor og forretningsfører, felles vedlikehold og andre felles driftskostnader.

- Endringsvarsel felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 343

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 4 560

### **Andel fellesgjeld år**

2026

### **Fellesgjeld pr. dato**

27.04.2026

**Andel fellesformue**

Kr 102 486

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

MYRA BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer**

950983310

**Andelsnummer**

13

**Om borettslaget**

Myra Borettslag (org.nr. 950983310) er et borettslag i Kristiansund kommune som består av 105 andelsleiligheter. Borettslaget har leieinntekter fra lokaler. Forretningsfører for selskapet er Kristiansund Boligbyggelag.

Det er en felles grillhytte på lagets tomt.

**Vedtatte saker:**

- Vi har gjennomført en garantibefaring av balkongrenoveringen sammen med Kristiansund Mur og Betong og Pål Sæther, KBBL. Balkongrenoveringen er i henhold til avtale og er sluttført.
- Vi har i løpet av året skiftet 1 kjøkkenvifte og byttet 2 vinduer.
- Nordvest-Gulv har Igangsatt oppussing av trappeløp og har fullført MF. 13, 15 og 17.
- Internkontroll er gjennomført etter gjeldende forskrift.
- Dugnaden ble i 2025 gjennomført fra 9. mai til 12. mai.
- Gjennomgang av HMS-planen er gjennomført sammen med KBBL.

**Pågående saker:**

- Det har vært avholdt styremøter i perioden 26.05.2025 til 16.04.2026, hvor 77 saker har vært behandlet.
- I øvre garasjeanlegg har vi startet opp med skifte av bordkledning og skifte av lysarmatur. Deretter vil vi male hele anlegget. Dette vil bli ferdigstilt i løpet av april - mai.
- Borettslaget har innhentet tilbud på nytt gjerde som skal sikre fjellskrenten bak bunkersen. Anbudet var for dyrt og vi har gjort innkjøp av gjerde og vil gjøre arbeidet selv.
- Borettslaget har vært i kontakt med NEAS for å snakke om eventuelt utvidelse av

antall elbilladere. Vi avventer tilbud. Vi tar sikte på å få gjennomført dette i løpet av året.

- Nordvest-Gulv er nå i gang med oppussing av trappeløp i MF. 19.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 39308233085, Sparebank 1 Nordmøre

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 27-04-2026: 4.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 11

Saldo per 27-04-2026: kr 459506

Andel av saldo: kr 4560

( siste termin 30-06-2031 )

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

### **Sikringsordning fellesgjeld**

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".

### **Forkjøpsrett**

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

### **Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (773 825,-)

Årsresultat for 2025: overskudd (747 042,-)

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

### **Styregodkjennelse**

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

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

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

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

Ihht. borettslagets husordensregler er det tillatt å holde innekatt og små dyr i bur inne i leilighetene. Beboere som vil holde hund må søke styret om dispensasjon, hvor det må legges ved legeerklæring. Det kan maksimalt tillates å ha én (1) hund pr. leilighet. Styret skal innhente skriftlig samtykke fra de øvrige i oppgangen. Ved godkjennelse skal det inngås egen hundeavtale mellom Myra Borettslag og andelseier/leietager. Ved ferdsel utenfor leilighetens vegger må dyrene holdes i bånd. Det er båndtvang på eiendommens utearealer.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Andelseier har ansvar for å holde boligen og tilhørende rom i god stand. Dette inkluderer vedlikehold og eventuell utskifting av vinduer, rør, sikringsskap fra første hovedsikring, elektriske ledninger, varmekabler, inventar, utstyr som toalett, varmtvannsbereder og vasker, apparater samt alle innvendige flater og materialer. Våtrom skal brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier er også ansvarlig for rensing av sluk og innvendige avløpsrør frem til borettslagets hovedledning, og skal sørge for at boligen holdes fri for skadedyr. Skader – også fra innbrudd og uvær – må utbedres av andelseier.

Se borettslagets vedtekter og husordensregler som er vedlagt salgsoppgaven for mer informasjon.

Borettslaget arrangerer årlig dugnad om våren for vedlikehold av fellesarealer og lekeplasser. I tillegg kan styret innkalle til frivillige dugnader ved behov.

Andelseier har ansvar for å holde boligen og tilhørende rom i god stand. Dette inkluderer vedlikehold og eventuell utskifting av vinduer, rør, sikringsskap fra første hovedsikring, elektriske ledninger, varmekabler, inventar, utstyr som toalett, varmtvannsbereder og vasker, apparater samt alle innvendige flater og materialer. Våtrom skal brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier er også ansvarlig for rensing av sluk og innvendige avløpsrør frem til borettslagets hovedledning, og skal sørge for at boligen holdes fri for skadedyr. Skader – også fra innbrudd og uvær – må utbedres av andelseier.

Se borettslagets vedtekter og husordensregler som er vedlagt salgsoppgaven for mer informasjon.

Borettslaget arrangerer årlig dugnad om våren for vedlikehold av fellesarealer og lekeplasser. I tillegg kan styret innkalle til frivillige dugnader ved behov.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Al Kristiansund Boligbyggelag;

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 4, bruksnummer 547 i Kristiansund kommune. Andelsnr. 13 i MYRA BORETTSLAG med orgnr. 950983310

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1505/4/547:

19.12.1972 - Dokumentnr: 304985 - Erklæring/avtale  
Kommunale kontraktsbestemmelser ved tomtesalg.  
Bestemmelser om adkomstvei, parkeringsplass og lekeplass.

08.10.1974 - Dokumentnr: 304456 - Erklæring/avtale  
Kommunale kontraktsbestemmelser ved tomtesalg.

Dokumentnr: 902813 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1505 Gnr:4 Bnr:398

Dokumentnr: 903099 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1505 Gnr:4 Bnr:536

04.09.1992 - Dokumentnr: 8448 - Målebrev  
Holdt 25.06.1991.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 16.10.1972. Megler kjenner ikke til om arbeidene anmerket i brukstillatelsen er fullført.

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

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 11.08.1971.

Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Opprinnelig toalettrom og bad er slått sammen til ett rom, og deler av tidligere gang/entré er tatt inn og utgjør nå en del av badets areal. I forbindelse med ombyggingen er tidligere dør mellom kjøkken og gang (nå del av badet) fjernet. Veggene er i dag lukket og utnyttet til kjøkkeninnredning. Megler er ikke kjent med at ombyggingen er omsøkt og godkjent. Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via privat vei.  
Tilknyttet offentlige vann- og avløpsnett.

### **Regulerings- og arealplaner**

Følger reguleringsplan R-108 Myra og mindre reguleringsendring/bebyggelsesplan R-108-03 for Myra. Eiendommen er regulert til boliger med tilhørende anlegg, offentlig veiareal, gangvei og fellesområder. 29.11.1973

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2020-2032, med mindre endring

vedtatt 14.05.2024. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse – nåværende.

Det er igangsatt planlegging for detaljregulering for Storskarven 64, 66 og 67 (plan-ID 2024001). Status per 28.05.2024 er planlegging igangsatt. Nærmere opplysninger kan gis av Kristiansund kommune, enhet for plan og byggesak, v/ Kristin Hoel Fugelsnes.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

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

4 500 Fotograf

17 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørshonorar

3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
15 000 Tilretteleggingsgebyr  
1 500 Visninger per stk.  
6 725 Eierskiftegebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
3 151 Utlegg kommunale opplysninger  
3 925 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 98 146

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**

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

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

14.05.2026























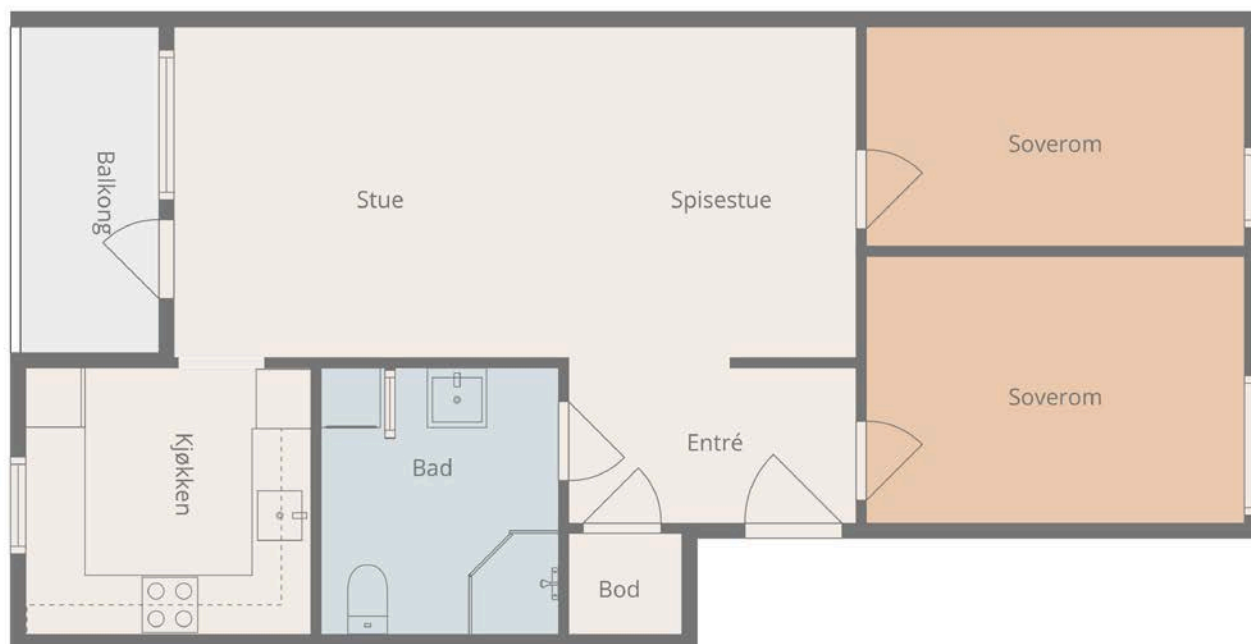








# Plantegning








Målt 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
-  Margrethes Fryd 23B , 6514 KRISTIANSUND N
-  KRISTIANSUND kommune
-  # gnr. 4, bnr. 547
-  # Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m<sup>2</sup> BRA-i: 64 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 22462-1180

Eiendomsverdi ref nr: VO2084

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Ole Torvik



**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
- Taksering av landbrukseiendommer



Rapportansvarlig

Lars Ole Torvik

Uavhengig Takstingeniør

[lars@raadeiendomstakst.no](mailto:lars@raadeiendomstakst.no)

928 70 982

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 • løstørre 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Beliggende i bydelen Myra i Kristiansund kommune. Kort vei til dagligvare, skoler, barnehager, idrettsanlegg og byens sentrum med tilhørende fasiliteter og kommunale tjenester. Takkonstruksjonen er av flatt taks utforming og er teknet med asfalt beleg. Vegg konstruksjonen er av betong og bindingsverk med utvendig plate kledning av Steni eller lignende. Innvendig er leiligheten hovedsakelig preget av laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater. På badet er gulvet belagt med flis med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten er utført med malte PVC (plast) vinduer med 2.lags isolerte glass.

Dør fra felles gang og inn i leilighet i hvit utførelse med B-30 klassifisering.

Leiligheten har tilhørende balkong utført av betong. Balkongen er utført med rekkverk av aluminium kledd med Steni plater.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er leiligheten hovedsakelig preget av laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Leiligheten er utført med etasje skiller av betong.

Leilighetens innerdører er utført som malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden 2010 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er av lagt med malte plater. Badet har en farget baderomsinnredning av skuffer i glatte/slette fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

-Dusjkabinett

-Gulv montert toalett

- Opplegg til vaskemaskin

- Mekanisk vifte

Badet er utført med en sluk av plast. Synlig mansjett klemt ned i slukring.

Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom.

Utstyret er ikke funksjonstestet.

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt.

Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater.

Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Det er en farget kjøkken- innredning som går over tre vegger. Innredningen er av skap og skuffer i glatte/slette fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt steketopp og vask med avrenningsplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrert frys/kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut gjennom sentralt avtrekks anlegg.

Utstyret er ikke funksjonstestet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leilighetens synlige vannrør er utført som rør-i-rør system.

Leilighetens synlige avløpsrør er utført som PVC (plast).

Leiligheten er tilkoblet sentral ventilasjon på bad og kjøkken, naturlig ventilering av oppholdsrom. Til-luft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom.

Utstyret er ikke funksjonstestet.

Leiligheten er tilkoblet en 200 liters varmtvanns bereder av merke OSO som er plassert i bod tilliggende badet.

Anlegget er fra ca. 2015 og utført som skjult anlegg.

Automatsikringer i sikringsskap.

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

[Gå til side](#)

Leiligheten 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 leiligheten.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

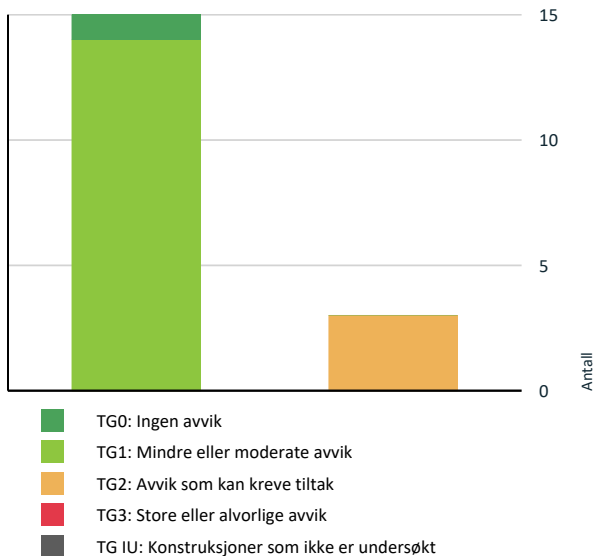
### Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, med brukstillatelse fra 1972 som stemmer med dagens bruk av leiligheten i.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Det er avvik i rømningsveier.

[Gå til side](#)



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## 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.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 3. > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 3. > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1972

**Kommentar**  
Ifølge eiendomsverdi.no

**Anvendelse**  
Boligformål

### Standard

Takkonstruksjonen er av flatt taks utforming og er tekket med asfalt belegg. Vegg konstruksjonen er av betong og bindingsverk med utvendig plate kledning av Steni eller lignende. Innvendig er leiligheten hovedsakelig preget av laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater. På badet er gulvet belagt med flis med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Leiligheten er utført med malte PVC (plast) vinduer med 2.lags isolerte glass.

### ! TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Dør fra felles gang og inn i leilighet i hvit utførelse med B-30 klassifisering.

### ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Leiligheten har tilhørende balkong utført av betong. Balkongen er utført med rekkverk av aluminium kledd med Steni plater.

## INNVEDIG

### ! TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er leiligheten hovedsakelig preget av laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Leiligheten er utført med etasje skiller av betong.

### ! TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Leilighetens innerdører er utført som malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### ETASJE 3. > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden 2010 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet. Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er av lagt med malte plater. Badet har en farget baderomsinnredning av skuffer i glatte/slette fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Dusjkabinett
- Gulv montert toalett
- Opplegg til vaskemaskin
- Mekanisk vifte

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



# Tilstandsrapport



ETASJE 3. > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 3. > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca.4mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Avviket gir grunnlag for at konstruksjonen overvåkes jevnlig. Som minste tiltak er dørterskelen hevet for å ivareta anbefalingen om en høyde forskjell fra topp terskel til topp sluk på minimum 25 mm. Videre er det installert dusjkabinett. Skal konstruksjonen oppnå TG 0 eller TG 1 må avviket utbedres. Det anbefales å fuge godt ved dør mellom gulvflis og terskel samt foring og gerikt mot gulv.

ETASJE 3. > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Badet er utført med en sluk av plast. Synlig mansjett klemt ned i slukring.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



ETASJE 3. > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Badet har en farget baderomsinnredning av skuffer i glatte/slette fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Dusjkabinett
- Gulv montert toalett
- Opplegg til vaskemaskin
- Mekanisk vifte

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 3. > BAD

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom.

Utstyret er ikke funksjonstestet.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Døren bør kappes 10–15 mm i underkant for å sikre tilstrekkelig tilluft til våtrommet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å kappe døren 10–15 mm i underkant.

Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader eller dårlig innelima.

ETASJE 3. > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### ETASJE 3. > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater. Det er en farget kjøkken- innredning som går over tre vegger. Innredningen er av skap og skuffer i glatte/slette fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt steketopp og vask med avrenningsplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrert frys/kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Årstall: 2015      Kilde: Tidligere salgspgaver



### ETASJE 3. > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut gjennom sentralt avtrekks anlegg.

Utstyret er ikke funksjonstestet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Leilighetens synlige vannrør er utført som rør-i-rør system.

#### ! TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Leilighetens synlige avløpsrør er utført som PVC (plast).

#### ! TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet sentral ventilasjon på bad og kjøkken, naturlig ventilering av oppholdsrom. Til-luft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom.

Utstyret er ikke funksjonstestet.

#### ! TG 2 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet en 200 liters varmtvanns bereder av merke OSO som er plassert i bod tilliggende badet.

Årstall: 2004      Kilde: Produksjonsår på produkt

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannsberederen bør vurderes skiftet grunnet alder, da risikoen for lekkasje og påfølgende vannskader øker betydelig etter 20 år. Skader kan oppstå plutselig uten forvarsel, noe som kan medføre omfattende følgeskader på bygningskonstruksjonen.



## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

## Beskrivelse

Anlegget er fra ca. 2015 og utført som skjult anlegg. Automatsikringer i sikringssskap.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2015**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Det er ikke utstedt samsvarserklæringer på tilleggsarbeider. Utfyllende informasjon finnes i DLE rapport.**
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?  
**Ja Det står igjen noen mangler etter DLE kontroll ifølge eier.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Det er ikke opplyst om unormale forhold fra eier.**
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## 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? Sjekke 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 sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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 anlegg med automatsikringer. Anlegget er fra rundt 2015. 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 bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Leiligheten 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 leiligheten.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverket bør forhøyes til dagens krav for å ivareta sikkerheten, da for lavt rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

Rømningsåpningen i ytterdøren fra fellesgang bør utbedres slik at den tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg og effektiv evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner. Manglende tilpasning kan medføre økt risiko ved evakuering.

# 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

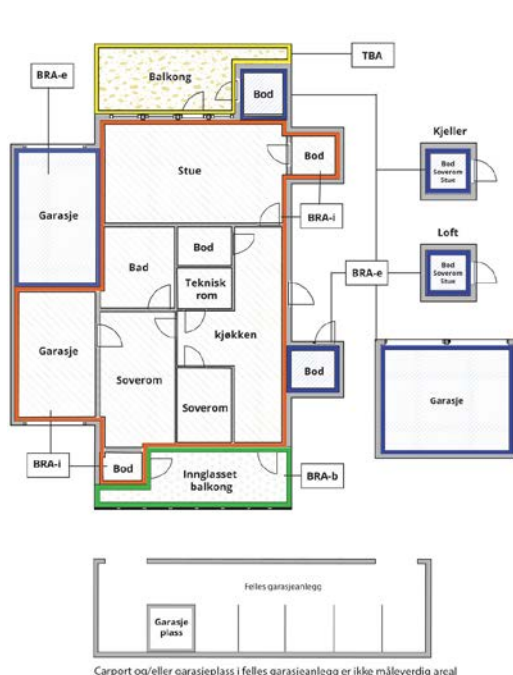
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 3.	64	6		70	5
<b>SUM</b>	<b>64</b>	<b>6</b>			<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>70</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 3.	Soverom 1., soverom 2., entré, stue, kjøkken, bod 1., bad	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. Under åpent areal (TBA) er balkongen medtatt med ca.5m<sup>2</sup>.

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, med brukstillatelse fra 1972 som stemmer med dagens bruk av leiligheten i.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Lars Ole Torvik	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	4	547		0	22947.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Margrethes Fryd 23B

### Hjemmelshaver

Myra Borettslag

### Kommentar

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

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950983310			Grønseth Tiril Olise

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

13

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggende i bydelen Myra i Kristiansund kommune. Kort vei til dagligvare, skoler, barnehager, idrettsanlegg og byens sentrum med tilhørende fasiliteter og kommunale tjenester.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, ifølge tilsendt kommunalinfo.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, ifølge tilsendt kommunalinfo.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. R-108 Myra. Bolig.  
- Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt.  
- Ved motstrid går kommune(-del) planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en detaljeringszone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen og felles asfalterte parkeringsområder.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen 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	08.05.2026	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Plantegninger	24.04.2026	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	30.04.2026	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	30.04.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	30.04.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	16.10.1972	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.04.2026	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	06.05.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	14.05.1970	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	28.04.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.08.1971	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

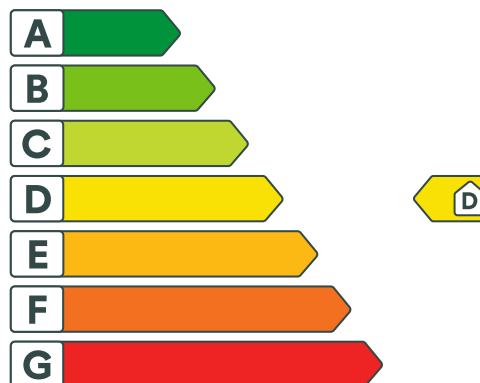
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

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



Adresse <b>Margrethes Fryd 23B, 6514 KRISTIANSUND N</b>	
Dato for energimerking <b>08.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-292769</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>12648448</b>
Gårdsnummer <b>4</b>	Bruksnummer <b>547</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0302</b>



## 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 <b>1972</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>64,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>64,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**197,12 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**184,47 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**11 806 kWh**



## Margrethes Fryd 23B, 6514 KRISTIANSUND N



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Margrethes Fryd 23B, 6514 KRISTIANSUND N



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 4: 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: 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 11: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 varmelementer 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Montering tetningslister

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

### Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 17: 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.

### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

#### Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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



### 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>



Adresse <b>Margrethes Fryd 23B, 6514 KRISTIANSUND N</b>	
Dato for energimerking <b>08.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-292769</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>12648448</b>
Gårdsnummer <b>4</b>	Bruksnummer <b>547</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0302</b>



## 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 <b>1972</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>64,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>64,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	



## 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  
**197,12 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**184,47 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**11 806 kWh**



## Margrethes Fryd 23B, 6514 KRISTIANSUND N



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Margrethes Fryd 23B, 6514 KRISTIANSUND N



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 4: 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: 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 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av byggspiral/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 7: 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 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: 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 11: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Montering tetningslister

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

### Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 17: 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.

### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

#### Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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



### 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

Tiril Olise Grønseth

---

## Boligen

Margrethes Fryd 23B  
6514 KRISTIANSUND N

1505-4/547/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

**Firmanavn:** Bademiljø (rørlegger), Elpartnern AS (elektro), Nordbig snekker

**Beskrivelse av arbeidet:** Renovert bad i 2013

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

**Beskrivelse av arbeidet:** Elektrisk arbeid på bad er gjort av tidligere eier på dette tidspunktet. Arbeidet er gjort som egeninnsats da han var elektriker, men gjennomført gjennom Elpartnern på Averøy.

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

♦ **Ja**

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

Byttet sluk og lagt ny membran med mansjetter etc.

---

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?

♦ **Ja**

Vindu på soverom 2 ble skiftet ut av forrige eier.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Myra borettslag

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet ut av borettslaget ca. 2020.

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?:** 2020

**Firmanavn:** West Elektro og Averøy Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** West Elektro har pusset opp stue+begge soverom 2020/2021. Elpartnern pusset opp resterende rom mellom 2013 og 2018.

---

## 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?

♦ **Ja**

DLE kom på tilsyn i leiligheten sommeren 2025. Det ble avdekket en del avvik i det elektriske anlegget, som NEAS Elektro AS kom og fikset. Noen avvik ble ikke ordnet, tilsynsrapport fra DLE kan framvises. Avvik fra eier 2019-2021 er fikset.

Avvikene går primært på arbeid gjort av eier i perioden 2013-2019, hvor dokumentasjon mangler. Arbeidet er gjort av faglært (eier, innleid av Elpartnern), men de har ikke framlagt dokumentasjon. Blant annet mangler badet risikovurdering og dokumentasjon på varmekabler. Jeg har bilder av varmekablene, men mangler varmekabeldokumentasjon med detaljer. Disse avvikene blir derfor ikke lukket hos DLE.

---

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?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Myra Borettslag

**Beskrivelse av arbeidet:** Renovering av innganger skal skje i løpet av 2026/2027, arbeidet har startet i blokkene lenger oppe. Trapp og inngangsparti skal pusses opp. Gjøres av borettslaget.

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

**Firmanavn:** Myra borettslag

**Beskrivelse av arbeidet:** Renovering av balkong ble gjort av borettslaget. Husker ikke firma.

---

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

♦ **Ja**

Alt av lys og varmekabler er knyttet til et smarthus (HomeCenter 2), men fungerer ikke optimalt i dag. Alt av lys og varmekabler, med unntak av kjøkken, fungerer om man kobler fra smarthuset. Lysbryter på kjøkken er knyttet til smarthuset da det er trådløst, og fungerer ikke om det skruses av. Tilkobling til mobil har ikke fungert på en stund, og det er mulig at smarthuset må byttes ut for å ordne dette da det begynner å bli gammelt. Fungerer derimot bra i hverdagen så lenge selve boksen er påslått.

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.

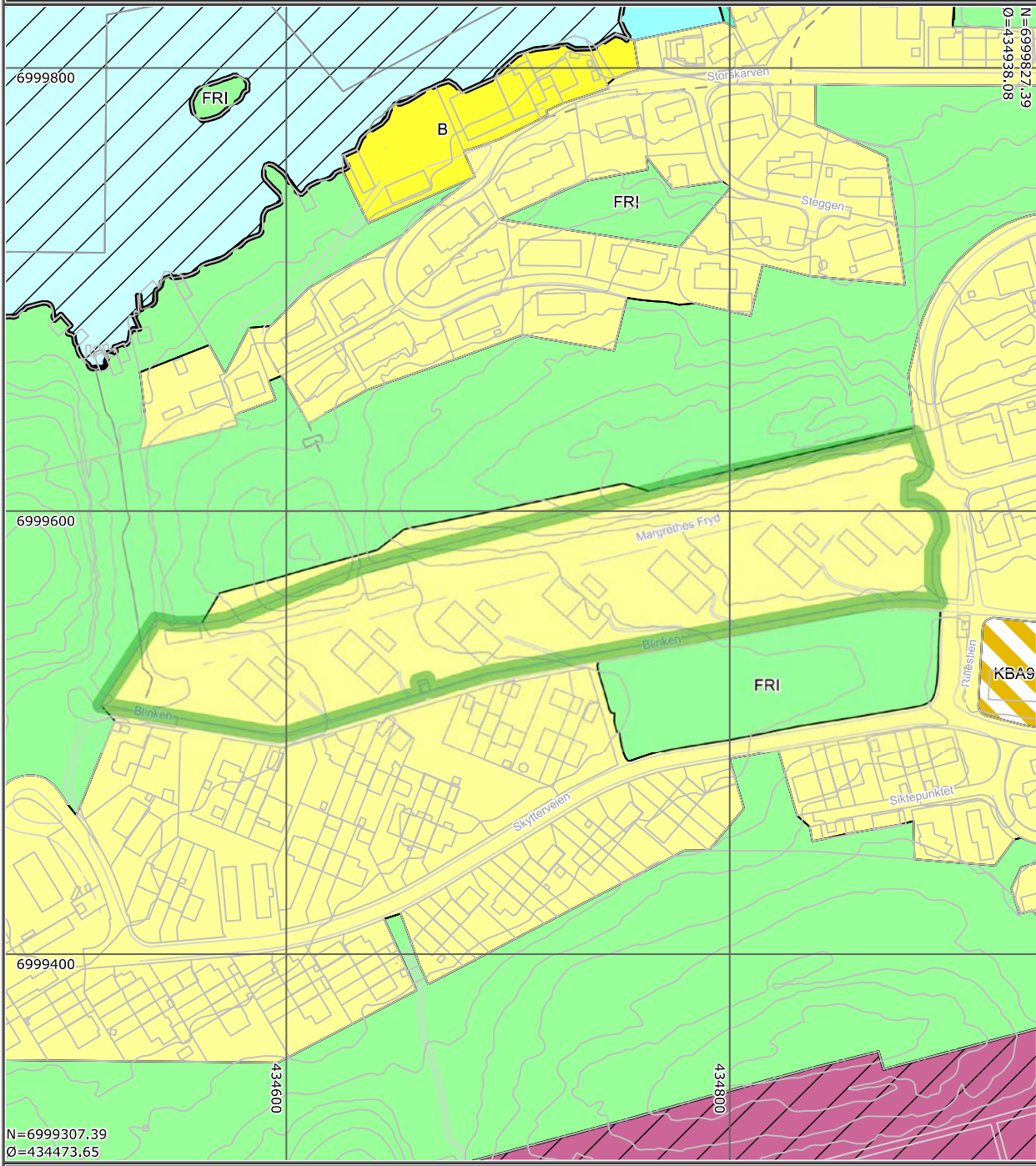
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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



	<b>Kartutsnitt</b>	

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

	<b>KARTUTSNITT</b>					
	Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 547	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Margrethes Fryd 23B, 6514 KRISTIANSUND N				
Hj.haver/Fester:						
<b>KRISTIANSUND KOMMUNE</b>	Dato: 28/4-2026 Sign:				Målestokk 1:2500	



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



# KRISTIANSUND KOMMUNE

## Tegnforklaring

↻ Bevaring kulturmiljø	☐ Boligbebyggelse - Nåværende
☐ Gravplass - Nåværende	☐ Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende
☐ Boligbebyggelse - Fremtidig	☐ Blågrønnstruktur - Nåværende
☐ Friområde - Nåværende	☐ Friluftsområde - Nåværende
↻ Hensyn friluftsliv	☐ Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende

/AH

Kristiansund Boligbyggelag A/L

h e r.

BRUKSTILLATELSE FOR MARGRETHES FRYD 13.

Adr. nr. Margrethes Fryd 23 og 23b

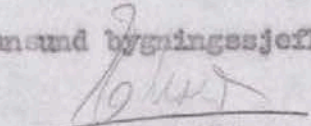
ELER: MYRA BORETSLAG.

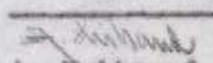
---

Etter inspeksjon på overnevnte bygg kan en herved gi brukstillatelse fra d.d. med følgende bemerkninger.

1. Byggets omgivende terreng på vestsiden må oppfylles som vist på anmeldelsestegninger.
2. Badetrom for hybelleilighet må skaffes avtrekk i samsvar med avtale med Deres byggeleder Nordgaard
3. Parkeringsplasser for bygget må utføres som anmeldt og godkjent. J.fr. bygn.r. vedtak i møte 11/8-71.
4. Tilfluktsrommet for boligblokkene må være ferdig m/ utstyr før siste blokken i området gis brukstillatelse.

Kristiansund bygningsjefkontor 16/10-1972.

  
Erling Vold

  
A. Kvitsand

Gjenpart sendt: Ansvarshavende byggmester H. Mathisen

# Vedtekter

For **Myra Borettslag**, org nr. 950 983 310

tilknyttet

## **Kristiansund Boligbyggelag**

vedtatt på konsistuerende generalforsamling den 18.10.1971, sist endret på generalforsamling 30.04.2025

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Formål**

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

#### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

- (1) Borettslaget ligger i Kristiansund kommune og har forretningskontor i Kristiansund kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Kristiansund Boligbyggelag som er forretningsfører.

#### **1-3 Kommunikasjonskanaler**

- (1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.
- (2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta 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 kr.100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) 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**

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

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

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

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

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

### **4. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

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

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

(6) En andelseier som har rett til å parkere på eiendommen til borettslaget, men uten å disponere en egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybrid. Styret skal etterkomme kravet med mindre det er en saklig grunn til å nekte. Styret avgjør hvor ladepunktet skal settes opp.

#### **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 brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

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

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

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

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

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

(3) 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) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

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

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

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

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

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

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

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

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

W/arkiv/kbbl/borettslag felles/skjema originaler/nye mønstervedtekter

# HUSORDENSREGLER

## Myra Borettslag

*Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.*

*Brudd på husordensreglene anses som mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra borettslaget, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen.*

*Husordensreglene trer i kraft straks.*

1. Hver enkelt andelseier må sørge for at det er mest mulig ro i leilighetene mellom kl 23.00 og 07.00. Tilsvarende gjelder for ferdsel i ganger/kjellere. Barn skal ikke leke og bråke i trapper og kjellerganger på en måte som er sjenerende for husets øvrige beboere.  
  
Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som f.eks. banking, boring, sliping m.m. kan kun foregå hverdager mellom kl 07.00 og 21.00 og lørdager fra 09.00 og frem til kl 17.00. Arbeid som medfører sjenerende støy er dermed ikke tillatt på søndager.
2. Plassering av barnevogner, sykler, ski, skap, reoler og lignende i trappeganger er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å lagre bildekk, møbler mv. i felles sportsboder. Alle gjenstander som settes i felles boder må merkes med navn, og settes der på **eget ansvar**. Vaktmester har anledning til å sette ut sykler, vogner og annet utstyr som blir satt fra seg i trappeløp og ganger. Videre har vaktmester anledning til å kaste ting som ikke skal oppbevares i de respektive boder uten forutgående varsel.
3. Alt søppel som skal i den grå dunken må pakkes godt inn før det kastes. I den **grå** dunken skal matavfall, skitne bleier og lignende husholdningsavfall kastes. I den **grønne** dunken skal kun papp og papiravfall samt poser med melkekartonger kastes. Alt annet avfall, samt spesialavfall som maling, olje, isopor, hardplast, glass, tekstiler og lignende, må beboerne selv sørge for å levere til kommunens oppsamlingsdepoter. Plassering av søppelposer i trappeoppgangen, på balkongen, utenfor inngangsdøren til oppgangen er ikke tillatt.
4. Risting av tepper/matter fra balkong i den enkelte leilighet er ikke tillatt. Dryppvått tøy må ikke henges ut på balkongen. Grilling må kun skje på de hellelagte grillplassene utenfor blokkene. Grilling på balkong er **ikke tillatt**.
5. Parkering skjer på eget ansvar. Det er ikke tillatt å parkere i innkjørselen foran blokkene. Bilkjøring i innkjørslene må i størst mulig grad unngås. Det er forbudt å oppbevare avskiltede biler på eiendommen.
6. Det er ikke tillatt med fotballsparking eller annet ballspill i innkjørslene foran blokkene, da det kan gå ut over vindusruter og veggplater.
7. Beboere som har frysebokser permanent plassert i kjellerbodene plikter å melde fra om dette til styreleder eller vaktmester.

8. Det er tillatt å holde innekatt og små dyr i bur inne i leilighetene. Beboere som vil holde hund må søke styret om dispensasjon, hvor det må legges ved legeerklæring. Det kan maksimalt tillates å ha én (1) hund pr. leilighet. Styret skal innhente skriftlig samtykke fra de øvrige i oppgangen. Ved godkjenning skal det inngås egen hundeavtale mellom Myra Borettslag og andelseier/leietager. Ved ferdsel utenfor leilighetens vegger må dyrene holdes i bånd. Det er båndtvang på eiendommens utearealer.
9. Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre ville dyr fra verandaer eller borettslagets utearealer.
10. Det er ikke tillatt å montere faste installasjoner som f.eks. parabolantenne på balkong. Unntaket er montering av varmepumpe. Ved montering av varmepumpe, så må beboer ta kontakt med styret for godkjenning før montering. Det er utarbeidet egen veileder for montering av varmepumper.
11. Kjøkkenvifte, badevifte med egen motor eller tørketrommel **må ikke** monteres direkte på avtrekkssystemet. Ved skifte av kjøkkenvifte, ta kontakt med styret/vaktmester.
12. Borettslaget skal gjennomføre alminnelig dugnad hver vår, dvs. alminnelig vedlikehold av fellesarealer og lekeplasser. Styret kan utover dette innkalle hele eller deler av borettslaget til frivillig dugnad på enkelte prosjekter.
13. Foruten det som er nevnt foran, må alt som tilhører eiendommen, både innvendig og utvendig, behandles med forsiktighet og holdes i god stand. Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Dersom man oppdager skader, skal man si ifra snarest til vaktmester eller styreleder. Innkjøp/bestilling av diverse utstyr/tjenester til laget skal gjøres **kun** av borettslagets styre. Beboere som gjør dette på eget initiativ kan selv bli holdt økonomisk ansvarlig.

Revidert 27.02.17

## Avtale mellom Myra Borettslag og andelseier/leietaker vedrørende hundehold

Dispensasjon kan gis når følgende punkter overholdes

1. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelsene ovenfor hundeeier som lar hunden gå løs i den tid det er båndtvang.
2. Jeg (undertegnede) erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund måtte påføre personer eller eiendom i borettslaget. F. eks. skraper på dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg med mer. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener og lignende.
3. Dersom det kommer berettigede klager over mitt dyrehold, sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg å fjerne dyret fra leiligheten. Krav om dette sendes (etter 3. klage) hvis ikke en minnelig ordning med klager kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget
4. Tillatelse til å holde hund gis kun for **en bestemt hund** og kan følgelig ikke overføres til ny hund uten etter ny søknad. Innvilget søknad er gyldig i 6 måneder.
5. Brudd på erklæring blir å betrakte som vesentlig mislighold av husordensreglene. For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta endringer i bestemmelsene om dyrehold, som andelseierne i generalforsamlingen til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Kristiansund, den

-----  
Andelseier

-----  
Styreleder

Anleggsadresse (tilsynsobjekt): 1019186-007  
MARGRETHES FRYD 23 B  
6514 KRISTIANSUND N

Bnr:           Gnr:           Fnr: -           Snr: -  
Målnummer: 5706567277415736  
Beskrivelse: Leilighet 3 etasje

## Vedlegg - Kontrollrapport etter offentlig tilsyn med elektrisk anlegg og utstyr

---

### INFORMASJON:

#### 1 Generelt,

Andre opplysninger:.

*Detaljer: 2013: Tidligere eier Frode Holstad hadde meldt inn melding om endringer i innmat i sikringsskap og ny 16A kurs, ferdigmeldt og signert 17.03.2014.*

*2014: ELPARTNERN AS har samsvart den 17.03.2014 for å ha renovert tavle, opplegg to nye kurser bad og TV vegg stue, ellers gått over anlegget og funnet alt ok.*

*Leiligheten var delvis pusset opp, enkelte deler av leiligheten var renovert etter desember 2019, eiere var da Jørgen Gundersen og Lars Erik Gundersen.*

*Det var montert elektrisk materiell fra ulike årstall i leiligheten blant annet: 2011, 2015, 2018, 2020.*

Meldinger i fra elektrikerfirma og DLE.:

**Status:** Lukket

### AVVIK:

#### 2 Sikringsskap,

Materiell var ikke merket i tilstrekkelig grad for å kunne identifiseres og/eller unngå fare. Jf. fel § 32.

*Detaljer: Kursfortegnelsen var kladdet på, var ikke oppdatert til dagens installasjon. Nummer var satt på vern, merking var ikke satt på frontdeksel under vern.*

Meldinger i fra elektrikerfirma og DLE.:

24.02.2026 12:37           NEAS ELEKTRO AS AVD KRISTIANSUND: OLALØBERSLI

Kursfortegnelse oppdatert, merking på frontdeksel utført.

**Status:** Lukket

#### 3 Sikringsskap,

Bruksanvisning for jordfeilvern manglet i sikringsskap. Jf. fel § 12.

*Detaljer: .*

Meldinger i fra elektrikerfirma og DLE.:

24.02.2026 12:37           NEAS ELEKTRO AS AVD KRISTIANSUND: OLALØBERSLI

Bruksanvisning fra leverandør satt inn i skapet

**Status:** Lukket

#### 4 Sikringsskap,

Anlegget ga ikke beskyttelse ved overspenninger. Jf. fel § 25.

*Detaljer: Det var montert et overspenningsvern med Uc 340Volt. Var ikke lik eller større enn 350Volt.*

Meldinger i fra elektrikerfirma og DLE.:

24.02.2026 12:37           NEAS ELEKTRO AS AVD KRISTIANSUND: OLALØBERSLI

Overspenningsvern byttet til riktig type. (IPRD IT 20-460)

**Status:** Lukket

**5 Garderobe, VVB**

Utstyr/anleggsdel hadde varmgang. Jf. fel § 22.

*Detaljer: Varmtvannsbereeder, lilla ledning til høyre på varmeelement var termisk skadet.*

Meldinger i fra elektrikerfirma og DLE.:

24.02.2026 12:38

NEAS ELEKTRO AS AVD KRISTIANSUND: OLALØBERSLI

Ledning byttet

**Status:** Lukket

**6 Garderobe,**

Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. fel § 36.

*Detaljer: Deksel manglet på lysbryter.*

Meldinger i fra elektrikerfirma og DLE.:

24.02.2026 12:38

NEAS ELEKTRO AS AVD KRISTIANSUND: OLALØBERSLI

Satt på manglende vippe.

**Status:** Lukket

**7 Garderobe,**

Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. fel § 36.

*Detaljer: Grå bokser med el-utstyr, må sjekkes for hull/tetting.*

Meldinger i fra elektrikerfirma og DLE.:

28.04.2026 08:34

NEAS ELEKTRO AS AVD KRISTIANSUND: OLALØBERSLI

RS16 PH L889 byttet til ny med tilhørende bakplate.

**Status:** Lukket

**8 Bad,**

Det var ikke utført tilfredsstillende risikovurdering ved planlegging av anlegget. Jf. fel § 16.

*Detaljer: Det var begrensinger i el-anlegget, det var installert kun en kurs for vaskemaskin og tørketrommel. Det var ikke oppført noen kommentar i risikovurderingen under avsnitt Anleggssikkerhet 2 fra ELPARTENERN, under sjekkpunkt 2, avkrysset for JA.*

*Det var ikke montert utestikkontakt på balkong og det manglet stikkontaktuttak i gang ved inngangsdør, el-anlegget var renoveret i flere perioder, det manglet dokumentasjon på begrensingene/ utelatelsen av uttak.*

*Det var ikke montert komfyrvakt etter renovering av kjøkken.*

Meldinger i fra elektrikerfirma og DLE.:

28.04.2026 08:34

NEAS ELEKTRO AS AVD KRISTIANSUND: OLALØBERSLI

\*Stikkontakt er ikke etablert på balkong da fasade og yttervegg er borettslagets eiendom, og inngrep krever særskilt godkjenning som ikke forelå.

\*Dobbel stikk montert i gang.

\*Komfyrvakt montert.

\*

28.04.2026 11:58

DLE ved MELLOM AS: Fritz Andre Ramstad

Det må dokumenteres i en risikovurdering hvilke begrensninger det ligger i el-anlegget i dag. Kopi av ny risikovurdering sendes til DLE.

**Status:** Åpent, behandles på nytt

**9 Bad,**

Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon for varmekabelanlegg. Jf. fel § 13.

*Detaljer: Det var overlevert en perm med faktura og bilder av varmekabler på bad, det manglet varmekabeldokumentasjon med detaljer.*

Meldinger i fra elektrikerfirma og DLE.:

**Status:** Åpent, ikke besvart

**10 Stue,**

Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. fel § 36.

*Detaljer: 2-ramme stue, festeramme for lysbryter var montert bak 2-hullsrammen. Må finjusteres slik at lysbryter går 100% av / på.*

Meldinger i fra elektrikerfirma og DLE.:

24.02.2026 12:38 NEAS ELEKTRO AS AVD KRISTIANSUND: OLALØBERSLI  
Justert

**Status:** Lukket

**11 Stue,**

Anlegget var provisorisk og oppfylte ikke forskriftens sikkerhetskrav. Jf. fel § 10.

*Detaljer: Bilder fra oppussing av bad og stue, viser at k-rør var kuttet før veggbokser til 3-veis stikkontakter for stue. PN-ledninger ligger direkte i vegg med glavaisolasjon.*

*DLE åpnet 3-veis stikk på stue, ingen k-rør i veggboks.*

Meldinger i fra elektrikerfirma og DLE.:

28.04.2026 08:34 NEAS ELEKTRO AS AVD KRISTIANSUND: OLALØBERSLI  
Juksebok ble tatt ut, deretter ført på muffe og skjøtet på resterende k-rør slik at det når helt inn til boks.  
28.04.2026 11:58 DLE ved MELLOM AS: Fritz Andre Ramstad  
Lukkes, forutsetter at alle bokser er utbedret slik som beskrevet.

**Status:** Lukket

**12 Kjøkken, i kjøkkenskap**

Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tettet. Jf. fel § 28.

*Detaljer: Det var et ca 70mm hull i bakvegg i grå boks, veggplater og glava var synlig i vegg. Det var ikke benyttet egnet kableinnføringer på kabler.*

Meldinger i fra elektrikerfirma og DLE.:

30.04.2026 13:14 NEAS ELEKTRO AS AVD KRISTIANSUND: OLALØBERSLI  
Brannhemmende kitt og strekkavlastet.

**Status:** Lukket

**13 Kjøkken,**

Det var ikke tilfredsstillende tilgang til utstyr/anleggsdel. Jf. fel § 17.

*Detaljer: Gjelder oppvaskmaskin og steketopp/stekeovn.*

Meldinger i fra elektrikerfirma og DLE.:

24.02.2026 12:38 NEAS ELEKTRO AS AVD KRISTIANSUND: OLALØBERSLI  
Stikkontakter flyttet fra bak stekeovn til bak skuffer til høyre og venstre for stekeovn/plateopp.  
Komfyrvakt montert.  
Stikk for oppvaskmaskin er flyttet til under vask.

**Status:** Lukket

**14 Dokumentasjon,**

Det var ikke utarbeidet nødvendig underlagsdokumentasjon for anlegget. Jf. fel § 12.

*Detaljer: Gjelder alle nye endringer, der det er nødvendig med relevant underlagsdokumentasjon.*

*Gjelder alle endringer utført av Frode Holstad, ELPARTNERN, Jørgen Gundersen og Lars Erik Gundersen.*

Meldinger i fra elektrikerfirma og DLE.:

28.04.2026 08:34 NEAS ELEKTRO AS AVD KRISTIANSUND: OLALØBERSLI  
Lagt ved FDV på utstyr benyttet i Jørgen og Lars Erik's eie

30.04.2026 08:30 DLE ved MELLOM AS: Fritz Andre Ramstad

NEAS Elektro AS har levert dokumentasjon. Det mangler da relevant underlagsdokumentasjon fra Frode Holstad og ELPARTNERN.

**Status:** Åpent, behandles på nytt

**15 Dokumentasjon,**

Det var ikke utført tilfredsstillende risikovurdering ved planlegging av anlegget. Jf. fel § 16.

*Detaljer: Gjelder for endringer etter 2014. Gjelder alle endringer utført av Frode Holstad, Jørgen Gundersen og Lars Erik Gundersen.*

Meldinger i fra elektrikerfirma og DLE.:

28.04.2026 08:35 NEAS ELEKTRO AS AVD KRISTIANSUND: OLALØBERSLI

Rapport fra risikovurdering MF23B.pdf

30.04.2026 08:30 DLE ved MELLOM AS: Fritz Andre Ramstad

NEAS Elektro AS har levert dokumentasjon. Det mangler da risikovurdering fra Frode Holstad og ELPARTNERN.

**Status:** Åpent, behandles på nytt

**16 Dokumentasjon,**

Det var ikke gjennomført sluttkontroll av anlegget. Jf. fel § 12.

*Detaljer: Gjelder for endringer etter 2014. Gjelder alle endringer utført av Frode Holstad, Jørgen Gundersen og Lars Erik Gundersen.*

Meldinger i fra elektrikerfirma og DLE.:

28.04.2026 08:35 NEAS ELEKTRO AS AVD KRISTIANSUND: OLALØBERSLI

Sluttkontroll ligger ved

30.04.2026 08:31 DLE ved MELLOM AS: Fritz Andre Ramstad

NEAS Elektro AS har levert dokumentasjon. Det mangler da sluttkontroll fra Frode Holstad og ELPARTNERN.

**Status:** Åpent, behandles på nytt

**17 Dokumentasjon,**

Det var ikke utstedt erklæring om samsvar for anlegget. Jf. fel § 12.

*Detaljer: Gjelder for endringer etter 2014. Gjelder alle endringer utført av Frode Holstad, Jørgen Gundersen og Lars Erik Gundersen.*

Meldinger i fra elektrikerfirma og DLE.:

28.04.2026 08:52 NEAS ELEKTRO AS AVD KRISTIANSUND: OLALØBERSLI

Ligger som vedlegg

30.04.2026 08:32 DLE ved MELLOM AS: Fritz Andre Ramstad

NEAS Elektro AS har levert dokumentasjon. Det mangler da samsvarserklæringer fra Frode Holstad og ELPARTNERN.

**Status:** Åpent, behandles på nytt

---

Statusmeldinger for funn:

- Åpent, ikke besvart: Vi har ikke mottatt bekreftelse på at funnet er rettet.
- Åpent, under behandling: Utbedring er startet, men ikke ferdigstilt.
- Åpent, ikke behandlet: Vi har ennå ikke begynt saksbehandlingen.
- Åpent, behandles på nytt: Vi har gjenåpnet punktet og trenger ny tilbakemelding.
- Lukket: Funnet er utbedret og avsluttet.

Kontrollen er stikkprøvebasert i tråd med DSBs krav og nasjonale sjekklister. Siden vurderingen gjøres på stedet, kan feil som ikke er oppdaget forekomme.

Utførende elektrikerfirma må logge seg inn hos DLE ved MELLOM AS, hvert punkt skal besvares og dokumentasjon lastes opp.

Elvirksomhet: NEAS ELEKTRO AS AVD KRISTIANSUND

---

# Nabolagsprofil

Margrethes Fryd 23B - Nabolaget Myra - vurdert av 30 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Blinken Linje 803	3 min 0.2 km
Kristiansund Kvernberget	13 min

## Skoler

Folkeparken skole (1-7 kl.) 335 elever, 15 klasser	16 min 1.4 km
Allanengen skole (1-7 kl.) 214 elever, 16 klasser	19 min 1.5 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 24 klasser	6 min 2.5 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.) 284 elever, 25 klasser	9 min 4.6 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	13 min 1 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	6 min 2.3 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

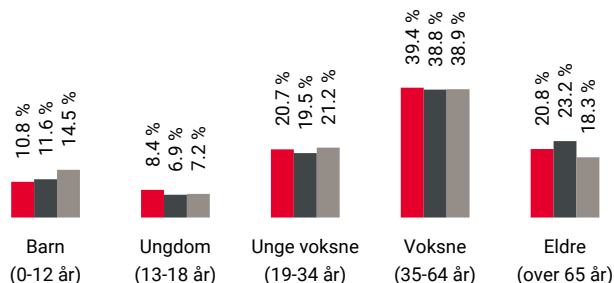
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Myra	1 015	564
Kristiansund	18 220	10 203
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Blåtoppen barnehage (0-5 år) 68 barn	21 min 1.5 km
Karihola barnehage (0-5 år) 131 barn	18 min 1.5 km
Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år) 105 barn	6 min 2.4 km

## Dagligvare

Bunnpris Brunsvika PostNord	11 min 0.9 km
Bunnpris St. Hanshaugen	15 min

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Støynivået

Lite støynivå 89/100



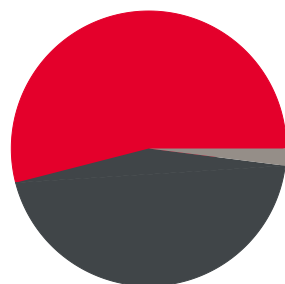
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

	Skytterveien balløkke	4 min	
	Fotball	0.3 km	
	Braathallen idrettshall	13 min	
	Aktivitetshall	1.1 km	
	Actic Atlanterhavsbadet	21 min	
	Family Sports Club Midtbyen	6 min	

## Boligmasse

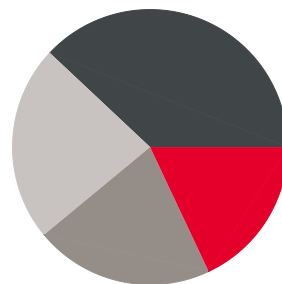


- 54% rekkehus
- 44% blokk
- 2% annet

## Varer/Tjenester

	ALTI Storkaia	6 min	
	Apotek 1 Løven Kristiansund	6 min	

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 18% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 21% 13-15 år
- 23% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

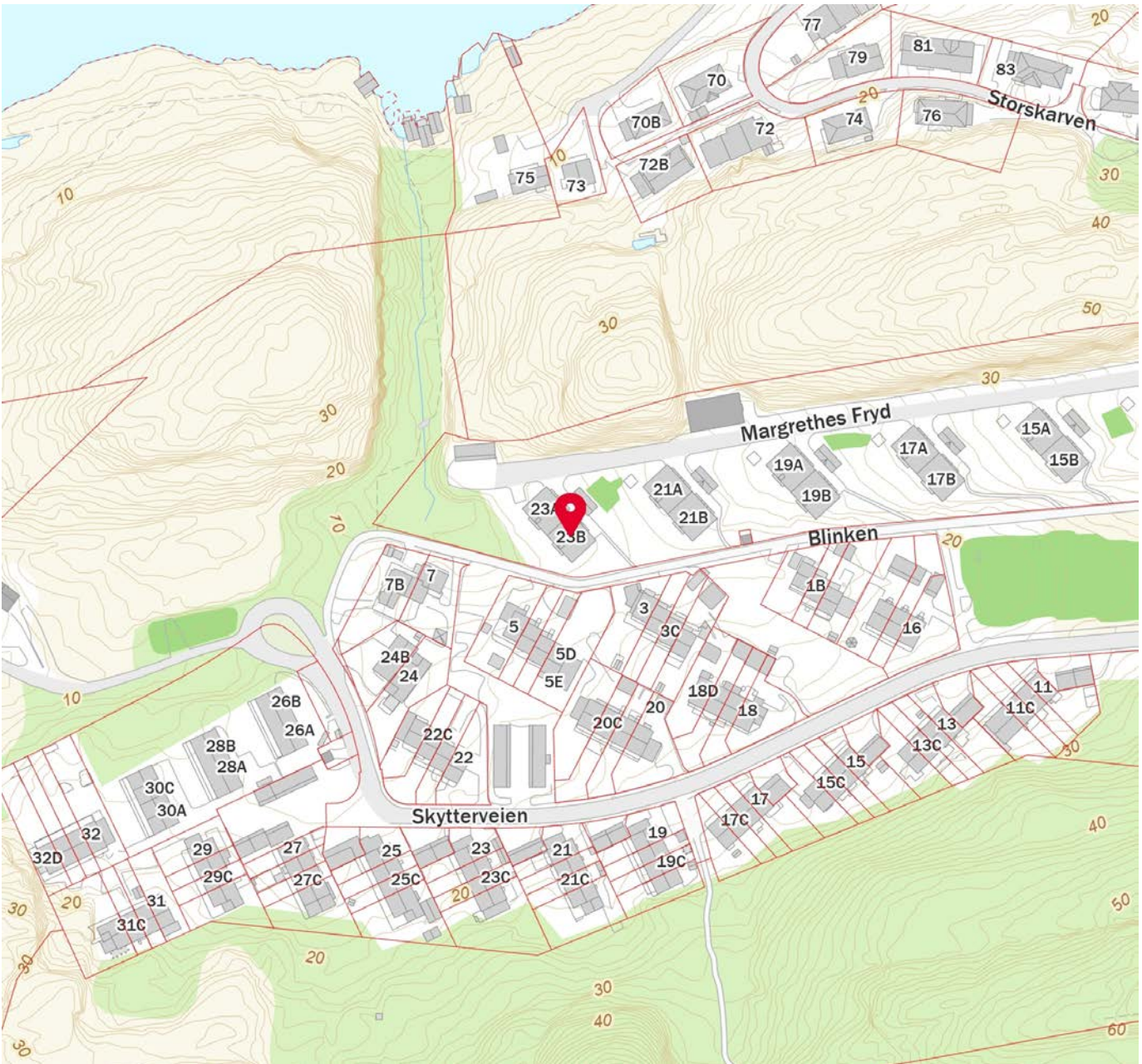
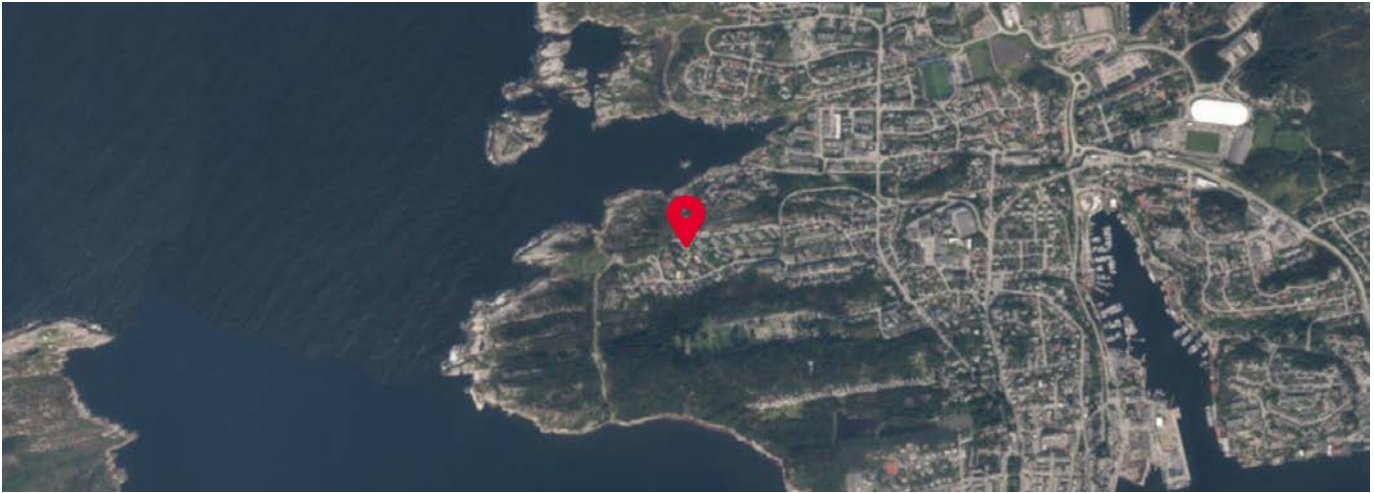


0% 49%

- Myra
- Kristiansund
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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 nettkrenkninger
- 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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:** Margrethes Fryd 23B  
6514 KRISTIANSUND N

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

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre