



aktiv.

Konsul Knudtzons gate 65, 6508 KRISTIANSUND N

**Andelsleilighet med balkong og
fantastisk utsikt, nær bysentrum
og alle fasiliteter.**



Daglig leder /Eiendomsmegler

Maria Alvheim Klinge

Mobil 926 99 890

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

Aktiv Kristiansund

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 130 401,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 1 120 401,-
Felleskostn.: Kr 5 650,-
Selger: William Alexander
Johansen Lines

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 39/39 kvm
Tomtstr.: 2047.1 kvm
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 482
Andelsnr.: 8
Oppdragsnr.: 1601260007

Andelsleilighet med balkong og fantastisk utsikt, nær bysentrum og alle fasiliteter.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Maria A. Klinge ønsker velkommen til denne praktiske leiligheten i Konsul Knudtzons gate, Kristiansund. Med en sentral beliggenhet, er du bare noen få minutters gange fra sentrum og alle nødvendige fasiliteter. Leilighetsbygget er beliggende på pynten av Batterihammaren, og har unik fjord- og fjellutsikt og flotte solforhold!

Leiligheten ligger i 2. etasje og har et bruksareal på 39 m². Bygget i 1965, tilbyr boligen en enkel til normal standard med oppgraderte fasader og vinduer. Planløsningen inkluderer entré/kjøkken, stue, bad og sovealkove. Badet har dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin, mens kjøkkenet er utstyrt med komfyr og kjøleskap. Den sørvendte balkongen på 5 m² gir en fin uteplass med utsikt mot Sørsundet og Bremsnesfjorden.

Parkering på felles tomt.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	30
Egenerklæring	52
Energiattest	58
Budskjema	85

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 39 kvm

BRA totalt: 39 kvm

TBA: 5 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 39 kvm

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er ikke tatt med boder etc. andre steder i bygget.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2047.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for borettslaget opparbeidet med plen, div. beplatning, terrasser og asfaltert innkjørsel og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Eiendommen har en meget sentral beliggenhet kun 700 meter fra Kristiansund bysentrum og alle fasiliteter. Kristiansund tilbyr et bredt spekter av servicemuligheter, inkludert butikker, restauranter og kulturtilbud, som alle er lett tilgjengelige fra eiendommen.

Leilighetsbygget ligger veldig fint til med fantastisk fjord- og fjellutsikt mot Sørsundet, Innlandet, Bremsnesfjorden og Averøy.

Adkomst

Enkel adkomst via offentlig veg.
Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i et etablert boligområde rett ved det gamle sykehuset. Det er variert bebyggelse i området, både leilighets-/gårdsbebyggelse og eldre eneboliger/flermannsboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Blåtoppen barnehage ligger innenfor gangavstand. Ellers er både Heinsa, Karihola og Atlantis barnehager innenfor kort kjøreavstand.

Skolekrets

Allanengen barneskole og Atlanten ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Busstopp ved det tidligere sykehuset i umiddelbar nærhet og kort gangavstand til sentrum hvor det er både buss- og båtforbindelser.

Bygningssakkyndig

Verdianalyse AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1965 med en tradisjonell konstruksjon for byggeperioden. Det er gjennomført enkelte oppgraderinger på bygget i senere tid, herunder fasader og vinduer. Yttervegger er utført med platekledning, og veggene har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader er i senere tid oppgradert og etterisolert. Taket er tekket med steinbelagte stålplater. Takkonstruksjonen er ikke nærmere inspisert innvendig. Nedløp, renner og beslag er av lakkert metall.

Vinduer er hovedsakelig malte trevinduer med 3-lags glass. Inngangsdør er brann- og lydklassifisert.

Boligen har en balkong/terrasse med gulvtekking i plast/glassfiber. Konstruksjonen er oppført i tre med understøtter og rekkverk i tre.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er registrert værslitasje og aldersrelatert slitasje på glassfibertekking/plastet dekke på gulvet. Overflaten fremstår med slitasjemerker og noe ujevn finish, som er normalt for denne typen tekking over tid i eksponert beliggenhet.

- Pipe og ildsted

Skorsteinen er av eldre dato og har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ved tidligere feiing og tilsyn registrert forhold knyttet til slitasje på skorstein, som fortsatt er gjeldende. Ved brannforebyggende tilsyn den 28.01.2026 ble det gitt anmerkning om riss og sprekkdannelser i brennplater i ildstedet.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD

- Overflater vegger og himling

Våtrommet har veggplater som ikke er godkjent som tettesjikt etter dagens krav. Det er ikke registrert bruk av godkjente hjørneløsninger i innvendige og utvendige hjørner.

- Overflater Gulv

Veggplater på badet er ført helt ned til gulvet. Det er ukjent hvordan overgang mellom vegg og gulv er løst bak platene. Videre er baderomsgulvet relativt flatt, med kun svak antydning til fall, og stedvis lokale partier med motfall.

- Sluk, membran og tettesjikt

Badet har ukjent type sluk, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt. Alder på badet er ukjent.

- Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken - 2. ETASJE > ENTRE/KJØKKEN - Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Det mangler sokkel under deler av innredningen. Det er også registrert mindre sår og skader i benkeplaten, spesielt ved komfyr. Forholdene vurderes som alders- og bruksslitasje.

- Tekniske installasjoner - Vann- og avløpsledninger

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

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 29.01.2026 av Terje Storhaug.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Firmanavn: Schnell Rørleggerservice AS

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse: Sluk var tett januar / Februar 2025. Hadde rørlegger som staket opp.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Firmanavn: Schnell Rørleggerservice AS

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse: Staket opp sluk på badet

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse: Har satt inn helt nytt dusjkabinett

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Firmanavn: Schnell Rørleggerservice AS

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse: Byttet ut defekt varmtvannstank som er montert i krypkjeller. 120 L Tank

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

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

Innhold

Entre/kjøkken, bad, stue og sovealkove.

Utgang fra sovealkove til balkong.

Standard

Entre / kjøkken: Parkett på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himling.

- Kjøkken er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, komfyr, ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap.

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

- Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, toalett, dusjkabinett og opplegg / avløp for vaskemaskin.

Stue: Parkett på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himling.

Utstyr: Vedovn.

Sovealkove: Parkett på gulv, MDF panelplater på vegger og MDF panelbord i himling.

Utstyr: Klesskap og utgang balkong.

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør av plast.
- Naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank på 120 liter fra 2024 er plassert i krypkjeller.
- Det elektriske anlegget er plassert i fellesgang. Anlegget har en kombinasjon av skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskapet er oppgradert med automatsikringer og AMS-måler. Anlegget er tilkoblet 230 V IT-nett.

Se forøvrig vedlagte tilstandsrapport for utfyllende informasjon om standard og tilstand. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgivning.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025: Montert nytt dusjkabinett.

2024: Ny 120-l varmtvannsbereder montert i krypkjeller.

Arbeid utført i regi av Borettslaget:

2011-2021: Etterisolering av bygning, utskifting av fasade og vinduer.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV inkludert i fellesutgiftene.

Parkering

Fast plass på borettslagets felles tomt.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0000588464

Radonmåling

Ihht. NGU, Norges Geologiske Undersøkelse, har adressen usikker forekomst av radon. Boligen er oppført før det ble innført krav om radonsperre i byggetekniske foreskrifter.

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at om det som resultat av fremtidige målinger, vil bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak, vil da slike eventuelle tiltak måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

Eiendommen hadde frem til mars 2015 adressen Storgata 91, og offentlige dokumenter utstedt før dette tidspunktet er derfor oppført med Storgata 91, men gjelder fortsatt Konsul Knudtzons gate 65.

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

Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Det gjøres oppmerksom på at Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste hadde tilsyn i boligen 28.01.2026, og avdekket følgende forhold:
Brannslukningsapparat må på service eller erstattes med nytt slokkeutstyr.
Det er riss- og sprekkdannelse på ildstedets brennplater inne i brennkammer.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og fast brensel. Vedovn montert på sute. Varmekabler i gulv på bad.

Informasjon om strømforbruk

Boligen har et beregnet totalt strømforbruk på 11 655 kWh per år. Dette er basert på en beregnet levert energi i lokalt klima på 281,61 kWh/m² per år for et oppvarmet bruksareal på 39 m².

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Boligen har energikarakter F.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 990 000

Omkostninger kjøper

990 000 (Prisantydning)

130 401 (Andel av fellesgjeld)

1 120 401 (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)

1 130 197 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 139 097 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 141 897 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene faktureres borettslaget og er inkludert i fellesutgiftene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 342 957 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 371 828 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene inkluderer renter og avdrag på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, strøm fellesarealer, honorar til styre, revisor og forretningsfører, felles vedlikehold, kontingent til boligbyggelaget, kabel-tv, drifts- og serviceavtaler og andre felles driftskostnader.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 650

Andel Fellesgjeld

Kr 130 401

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

28.01.2026

Andel fellesformue

Kr 18 591

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Storgata 89 - 95 Borettslag

Organisasjonsnummer

948391368

Andelsnummer

8

Om borettslaget

Storgata 89 - 95 Borettslag er et borettslag i Kristiansund kommune som består av 16 andeler. Borettslagets organisasjonsnummer er 948391368, og forretningsfører er Kristiansund Boligbyggelag.

Boligselskapet er medeier i Sameiet KBBL Servicesentral, som tilbyr tjenester som vaktmestertjenester, brannkontroll og andre mindre håndverkertjenester. Laget har kabel-TV.

Vedtatte saker:

- Vaskeriet er renoveret.
- Balkonger 2. etg. har fått nytt top-coat gulv, samt maling og beis rekkverk. 1. etg.: Beis av rekkverk.
- El-sjekk utført på fellesareal. Felles strøm, vaskeri, yttergang, sikringsskap.
- Ny automat i vaskeriet.
- Montert ny Kina-hatt på ventil i vaskeri.
- Ny merking av parkeringsplasser.
- Montering av utelys vaskeriet.
- Montert ny balkongdør hos en leieboer i nr. 69.

Pågående saker:

- Påbegynt bygging av søppeldunkstativ etter pålegg om flytting fra husvegg.
- Boligselskapet har inngått avtale med KBBLs tekniske avdeling, om utarbeidelse av vedlikeholdsplan med jevnlig oppdatering.

- Boligselskapet har inngått avtale med KBBL v/teknisk avdeling om oppfølging og dokumentasjon av internkontroll/HMS.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 14634437, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 28-01-2026: 2.87% pa. (Fastrente til 01.06.2033)

Antall terminer til innfrielse: 35

Saldo per 28-01-2026: kr 2 086 408

Andel av saldo: kr 130 401

(siste termin 01-06-2043)

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (84 590,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (190 304,-)

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Andelseier har ansvar for å holde boligen i god stand, inkludert vinduer, rør, sikringsskap fra første hovedsikring, elektriske ledninger, varmekabler, inventar, utstyr som toalett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og alle innvendige flater. Dette omfatter også reparasjoner og utskifting av innvendige materialer som gulv, vegger, himlingsplater, skillevegger, listverk, skap og innvendige dører. Våtrom skal brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseier er ansvarlig for rensing av sluk og avløpsrør frem til borettslagets hovedledning, og skal holde boligen fri for skadedyr. Skader som oppstår, også ved innbrudd og uvær, skal utbedres av andelseier.

Det er dugnadsplikt i form av vask av trappeløp etter tur, vask av felles bossdunker og vedlikehold av uteområder som plenklipping, luking, rydding av gangstier/fortau og snømåking ved eget hus.

Forretningsfører

Forretningsfører

Al Kristiansund Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 482 i Kristiansund kommune. Andelsnr. 8 i Storgata 89 - 95 Borettslag med orgnr. 948391368

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1505/3/482:

18.12.1963 - Dokumentnr: 303335 - Bestemmelse om gjerde

24.06.1964 - Dokumentnr: 301608 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Dokumentnr: 902049 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA UKJENT HOVEDBRUK.
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

12.12.1991 - Dokumentnr: 11558 - Målebrev
Areal: (parsell A+B) 2049.3 m2.

Kopi av tinglyste dokumenter kan sees ved henvendelse til megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflyttingstillatelse (midlertidig brukstillatelse) for Storgata 89. (Adr. nr. Storgata 89, 91, 93 og 95.) datert 12.04.1965.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt 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 gjøres spesielt oppmerksom på at rommet som i de opprinnelige byggetegningene er angitt som sovealkove, og som ligger vegg i vegg med stuen, i dag er innredet og brukt som soverom. Det er satt opp vegg og dør for å etablere dette som et separat rom, men denne bruksendringen er ikke omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Rommet tilfredsstiller derfor ikke gjeldende krav til rom for varig opphold. Kjøper overtar all risiko knyttet til fremtidig bruk av rommet, samt eventuelle pålegg fra myndighetene, herunder risikoen for at bruken ikke lar seg godkjenne og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomst via offentlig veg.

Tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Følger reguleringsplan: Området ved det gamle slakteriet (ved Knudtzons gt.) (plan-ID R-050), som regulerer eiendommen til blandet formål, bolig med mer. 09.11.1962

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2020-2032, vedtatt 07.09.2023 med mindre endring vedtatt 14.05.2024. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til

boligbebyggelse og uteoppholdsareal - nåværende.

Det pågår et planarbeid med navnet 'Oppheving av eldre reguleringsplaner i vestre bydel', med plan-ID 2024/1703. Planen har status som planforslag med høringsfrist satt til 10.11.2025. Formålet er å oppheve flere eldre reguleringsplaner, inkludert R-050 som gjelder for denne eiendommen. Dersom planen vedtas, vil eiendommen bli uregulert og fremtidige byggetiltak vil bli behandlet etter overordnede planer.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at leiligheten kan leies ut i sin helhet. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

mangel.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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. 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 provisjonsbasert 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
5 825 Utlegg kommunale opplysninger
3 925 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 100 808

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Miriam Ødegaard Skeide
Medhjelper /Eiendomsmegler

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

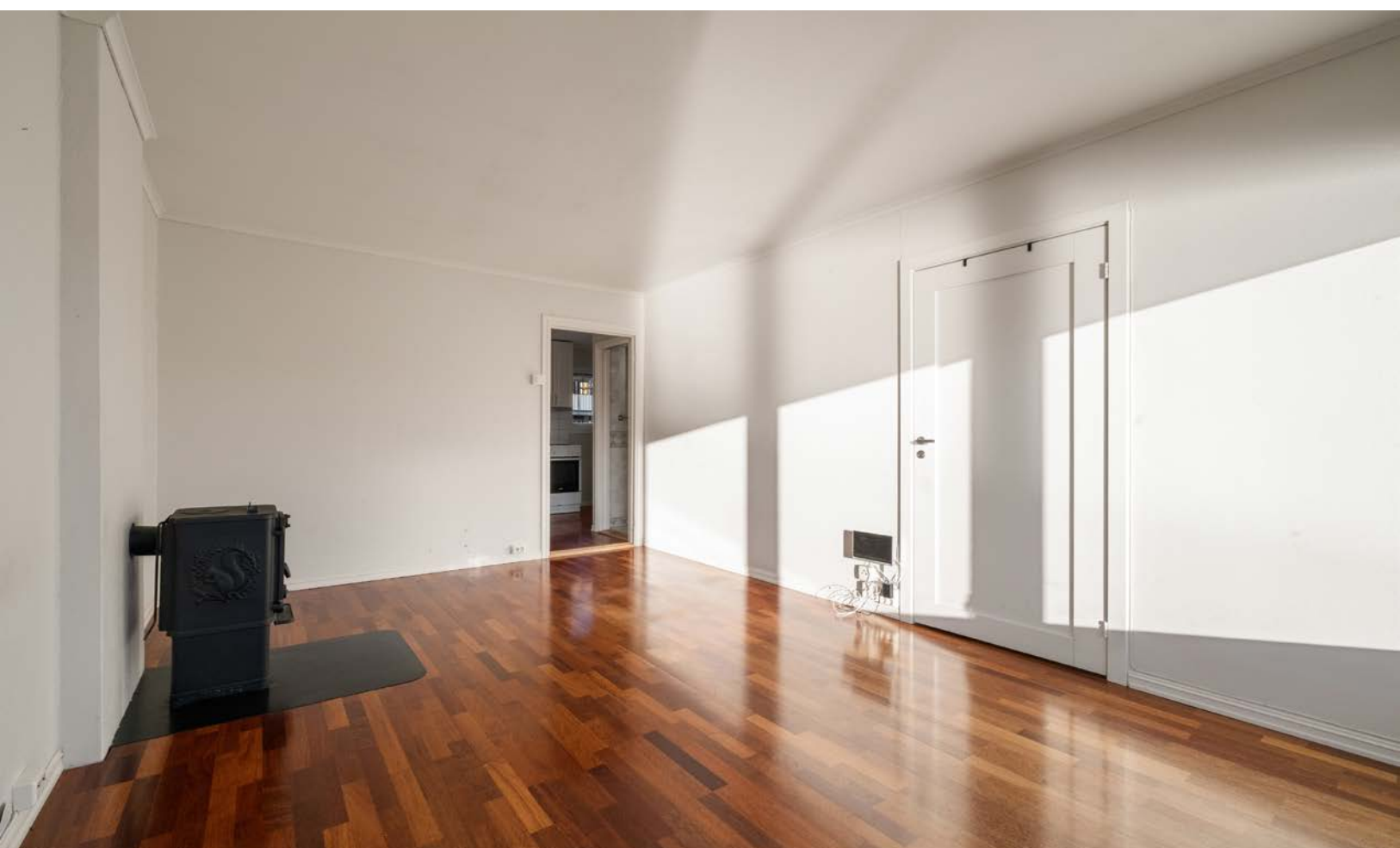
04.02.2026





















Plantegning



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



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Konsul Knudtzons gate 65 , 6508
KRISTIANSUND N

🏠 KRISTIANSUND kommune

gnr. 3, bnr. 482

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 03.02.2026

Oppdragsnr.: 22333-1370

Referansenummer: NJ2020

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug




VerdiAnalyse.

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

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team

Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningsakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.



Rapportansvarlig

Terje Storhaug
Uavhengig Takstingeniør
ts@verdi-analyse.no
953 01 501

 NITO



 VerdiAnalyse.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktøk.

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

Bygning / konstruksjon

Bygningen er oppført i 1965 med tradisjonell konstruksjon for byggeperioden. Det er gjennomført enkelte oppgraderinger på bygget i senere tid, herunder fasader og vinduer.

Konstruksjonene må generelt vurderes ut fra alder og normal bruksslitasje.

Tak

Taket er tekket med steinbelagte stålplater. Takkonstruksjonen er ikke nærmere inspisert innvendig. Taket fremstår med normal slitasje sett i forhold til alder.

Yttervegger og fasader

Yttervegger er utført med platekledning.

Fasader er i senere tid oppgradert/etterisolert. Normal værslitasje registrert.

Vinduer og dører

Vinduer er hovedsakelig malte trevinduer med 3-lags glass. Inngangsdør er brann- og lydklassifisert. Vinduer og dører fremstår med normal aldersslitasje.

Balkong / terrasse

Boligen har balkong/terrasse med gulvtekkning i plast/glassfiber. Det er registrert værslitasje på overflaten. Utførelsen er typisk for byggets alder.

Innvendige overflater

Gulv er hovedsakelig belagt med parkett. Vegger har malte flater/tapet, og himlinger har malte plater. Overflatene fremstår med normal slitasje.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Det er registrert manglende sokkel under deler av innredningen samt mindre skader i benkeplate ved komfyr. Forholdene vurderes som alders- og bruksslitasje.

Bad / våtrom

Badet er av eldre utførelse. Det foreligger begrenset dokumentasjon på oppbygning, sluk og tettesjikt. Gulvet er relativt flatt med lokale partier med motfall. Forholdene gir økt risiko sammenlignet med moderne våtrom.

Tekniske installasjoner

Boligen har elektrisk oppvarming samt vedovn. Varmtvannsbereider på 120 liter er byttet i 2024. Ventilasjon er hovedsakelig naturlig.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er plassert i felles gang og har kombinert skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskapet er oppgradert med automatsikringer og AMS-måler. Det foreligger delvis dokumentasjon, men ikke fullstendig for hele anlegget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

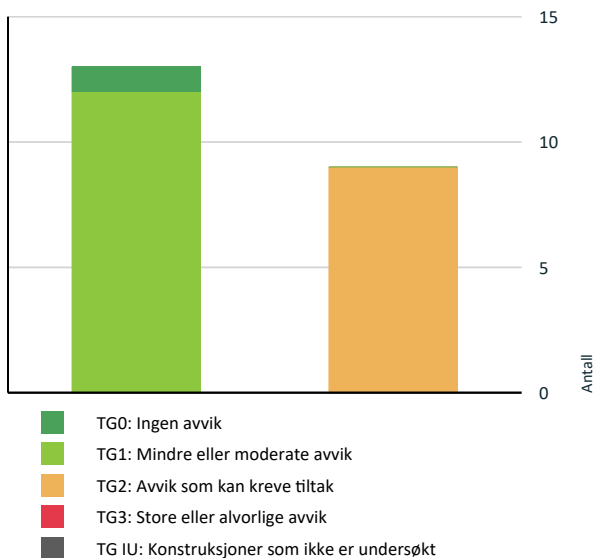
Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

I godkjente tegninger er rommet vist som sovealkove i åpen forbindelse med stue. Det er i ettertid etablert dør mellom sovealkove og stue, noe som avviker fra opprinnelig planløsning slik den fremgår av tegningene. Endringen er ikke nærmere dokumentert i tilgjengelig byggesaksgrunnlag.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetninger – NS 3600 Tilstandsrapport – Borettslagsleilighet

Rapporten er utarbeidet etter NS 3600:2018 og gjelder kun den aktuelle andelen slik den fremsto på befaringstidspunktet.

Vurderingen omfatter boligens innvendige overflater, innredninger og installasjoner som andelseier har vedlikeholdsansvar for. Fellesarealer og bygningsdeler utenfor boligen er ikke vurdert med mindre annet er angitt.

Undersøkelsen er basert på visuell kontroll uten destruktive inngrep. Skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Ansvarsforhold følger borettslagsloven og lagets vedtekter.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert værslitasje og aldersrelatert slitasje på glassfibertekking/plastet dekke på gulvet. Overflaten fremstår med slitasjemerker og noe ujevn finish, som er normalt for denne typen tekking over tid i eksponert beliggenhet.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Skorsteinen er av eldre dato og har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ved tidligere feiing og tilsyn registrert forhold knyttet til slitasje på skorstein, som fortsatt er gjeldende. Ved brannforebyggende tilsyn den 28.01.2026 ble det ikke avdekket forhold som vesentlig øker brannrisikoen, men det ble gitt anmerkning om riss og sprekkdannelser i brennplater i ildstedet. Videre ble det påpekt at brannslukningsapparat må på service eller erstattes. Forholdene må ses i sammenheng med alder og normal slitasje, og tilsier behov for videre oppfølging, jevnlig kontroll og påregnelig vedlikehold.

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

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

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

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

! Kjøkken > 2. Etasje > Entre/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Det mangler sokkel under deler av innredningen. Det er også registrert mindre sår og skader i benkeplaten, spesielt ved komfyr. Forholdene vurderes som alders- og bruksslitasje.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Våtrommet har veggplater som ikke er godkjent som tettesjikt etter dagens krav. Veggplatene er ført helt ned til gulvet. Det er ikke registrert bruk av godkjente hjørneløsninger i innvendige og utvendige hjørner.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Veggplater på badet er ført helt ned til gulvet. Det er ukjent hvordan overgang mellom vegg og gulv er løst bak platene. Videre er baderomsgulvet relativt flatt, med kun svak antydning til fall, og stedvis lokale partier med motfall.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Badet har ukjent type sluk, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt. Alder på badet er ukjent. Boligen er oppført i 1965, og det er derfor sannsynlig at rør- og slukløsninger helt eller delvis er fra byggeår eller eldre standard. Badet er dermed ikke dokumentert utført etter dagens krav, og skjulte konstruksjoner er ikke tilgjengelige for kontroll. Det er videre registrert at baderomsgulvet er relativt flatt, med kun svak antydning til fall, og stedvis lokale partier med motfall.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1965

Kommentar

I følge Eiendomsverdi.

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Boligen har gjennomgående enkel til normal standard, i hovedsak preget av byggets alder. Det er utført enkelte oppgraderinger på bygningen i senere tid (bl.a. fasader og vinduer), mens innvendige rom som kjøkken og bad i hovedsak fremstår av eldre utførelse. Tekniske installasjoner er delvis oppgradert, herunder automatsikringer og AMS-måler. Badet har løsninger som ikke samsvarer med dagens krav, og kjøkkenet er funksjonelt, men utdatert.

Vedlikehold

Boligen fremstår med normalt vedlikeholds nivå sett i forhold til alder og standard. Det må påregnes løpende vedlikehold samt oppgraderingsbehov på sikt, særlig knyttet til bad, kjøkken og enkelte tekniske/installasjonsmessige forhold. Utvendige bygningsdeler fremstår generelt ivaretatt, men videre vedlikehold må forventes over tid.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Fasade og vinduer Etterisolering av bygning, utskifting av fasade og vinduer på stue og kjøkken ble utført innenfor de siste 10 årene før 2021 (altså mellom 2011 og 2021). Arbeid utført av: Fosna Bygg.
---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra balkong. Se borettslagets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall. Se borettslagets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadeplater. Se borettslagets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer og balkongdør med 3-lags glass. Se borettslagets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør. Se borettslagets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse som er overflatebehandlet og oppført i tre med understøtter og rekkverk i tre. Plastet dekke i glassfiber. Se borettslagets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert værslitasje og aldersrelatert slitasje på glassfibertekking/plastet dekke på gulvet. Overflaten fremstår med slitasjemerker og noe ujevn finish, som er normalt for denne typen tekking over tid i eksponert beliggenhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er registrert værslitasje og aldersrelatert slitasje på glassfibertekking/plastet dekke på gulvet. Overflaten fremstår med slitasjemerker og noe ujevn finish, som er normalt for denne typen tekking over tid i eksponert beliggenhet.

Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold av overflaten, og ved ytterligere forringelse bør overflatebehandling fornyes eller tekking utbedres/erstattes for å sikre fortsatt fuktsikring. Dersom slitasjen utvikler seg videre uten tiltak, kan det på sikt øke risikoen for redusert fuktsikring og behov for mer omfattende utbedringer. Terrassen er overflatebehandlet og oppført i tre med understøtter og rekkverk i tre, med plastet dekke på gulv. Ansvarsforhold og vedlikeholdsplikt for bygningsdelen må avklares mot borettslagets vedtekter.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Det er hovedsakelig parkett på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himling.
Se egen standardbeskrivelse for alle rom.

TG 2 Pipe og ildsted

Leiligheten har mursteinspipe og vedovn.

Skorsteinen er vurdert ved visuell kontroll av tilgjengelige deler, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-9. Det er ikke utført innvendig inspeksjon av pipeløpet. Funksjon og sikkerhet ved bruk faller utenfor undersøkelsen og er feiervesenets ansvar. Kjøper anbefales å innhente informasjon om siste feiing, tilsyn og eventuelle endringer på pipeløpet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skorsteinen er av eldre dato og har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ved tidligere feiing og tilsyn registrert forhold knyttet til slitasje på skorstein, som fortsatt er gjeldende. Ved brannforebyggende tilsyn den 28.01.2026 ble det ikke avdekket forhold som vesentlig øker brannrisikoen, men det ble gitt anmerkning om riss og sprekkdannelser i brennplater i ildstedet. Videre ble det påpekt at brannslukningsapparat må på service eller erstattes. Forholdene må ses i sammenheng med alder og normal slitasje, og tilsier behov for videre oppfølging, jevnlig kontroll og påregnelig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skorsteinen er av eldre dato og har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ved tidligere feiing og tilsyn registrert forhold knyttet til slitasje på skorstein, som fortsatt er gjeldende. Ved brannforebyggende tilsyn den 28.01.2026 ble det ikke avdekket forhold som vesentlig øker brannrisikoen, men det ble gitt anmerkning om riss- og sprekkdannelser i brennplater i ildstedet. Videre ble det påpekt at brannslukningsapparat må på service eller erstattes.

Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging av skorstein og ildsted, og brennplater bør skiftes dersom sprekken utvikler seg eller deler løsner. Brannslukningsapparat må settes i forskriftsmessig stand. Dersom anbefalte tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og forringelse over tid medføre redusert sikkerhet og økt vedlikeholdsbehov, samt på sikt behov for mer omfattende utbedringer eller rehabilitering av skorstein og ildsted.



TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte tredører.

Andre innvendige forhold

Mindre merker, riper og overfladiske skader som følge av normal bruk og aldring er ikke særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder mindre avvik som at dører og vinduer tar i karm, løse dørvriderer eller lignende forhold. Slike forhold anses som en del av normalt vedlikehold som bør utføres regelmessig, og er derfor ikke vurdert som vesentlige for bygningsdelens tilstand

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad er bygget før forskrift 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon.

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

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, toalett, dusjkabinett og opplegg / avløp for vaskemaskin.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommet har veggplater som ikke er godkjent som tettesjikt etter dagens krav. Veggplatene er ført helt ned til gulvet. Det er ikke registrert bruk av godkjente hjørneløsninger i innvendige og utvendige hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere vurdering av veggkonstruksjon og tettesjikt ved oppgradering eller rehabilitering av badet. Ved framtidig oppgradering bør vegger utføres med dokumentert og godkjent tettesjikt, inkludert godkjente løsninger i hjørner og overganger.

Konsekvens

Manglende godkjent tettesjikt og hjørneløsninger kan øke risikoen for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen over tid, med påfølgende fuktskader og behov for mer omfattende utbedringer.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis med varmekabler på gulv.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggplater på badet er ført helt ned til gulvet. Det er ukjent hvordan overgang mellom vegg og gulv er løst bak platene. Videre er baderomsgulvet relativt flatt, med kun svak antydning til fall, og stedvis lokale partier med motfall.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere vurdering av gulvets fallforhold og utførelse, herunder overgang mellom vegg og gulv. Ved oppgradering eller rehabilitering bør gulvet etableres med tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende krav.

Konsekvens:

Flatt gulv og lokale motfall kan medføre at vann blir liggende på gulvet. Dette kan gi økt belastning på gulvkonstruksjonen over tid og øke risikoen for fuktrelaterte skader.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har ukjent sluk med og ukjent om det er membran utførelse på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet har ukjent type sluk, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt. Alder på badet er ukjent. Boligen er oppført i 1965, og det er derfor sannsynlig at rør- og slukløsninger helt eller delvis er fra byggeår eller eldre standard. Badet er dermed ikke dokumentert utført etter dagens krav, og skjulte konstruksjoner er ikke tilgjengelige for kontroll. Det er videre registrert at baderomsgulvet er relativt flatt, med kun svak antydning til fall, og stedvis lokale partier med motfall.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av sluk, rør og tettesjikt i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering av badet. Ved fortsatt bruk bør det påregnes behov for oppgradering/rehabilitering for å oppnå tilfredsstillende fuktsikring, korrekt fallforhold og teknisk standard.

Konsekvens:

Ukjent utførelse og høy alder på sluk, rør og tettesjikt, kombinert med mangelfulle fallforhold, øker risikoen for vannansamling, skjulte lekkasjer og fuktskader. Dette kan medføre behov for tidligere og mer omfattende rehabilitering av badet enn ved dokumentert og nyere utførelse.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, toalett, dusjkabinett og opplegg / avløp for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å oppgradere til balansert ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftskiftning og bedre inn klima. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking ble foretatt i vegg mot kjøkkenet på utsiden av dusjområdet, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,7 %

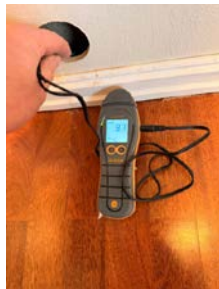
Forklaring fuktmåling:

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

8.0 % - 17 %: Tørt = Grønn.

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

20% +: Våt) = Rød.



KJØKKEN

2. ETASJE > ENTRE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Parkett på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himling.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, komfyr, ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Det mangler sokkel under deler av innredningen. Det er også registrert mindre sår og skader i benkeplaten, spesielt ved komfyr. Forholdene vurderes som alders- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere sokkel for å gi en mer lukket og beskyttet løsning mot gulv, samt å utbedre eller påregne utskifting av benkeplate ved ytterligere forringelse. Dersom tiltak ikke utføres, kan slitasjen øke over tid og medføre redusert funksjon og estetikk.



2. ETASJE > ENTRE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme og vedovn.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 120 liter som er plassert i krypkjeller..

Årstall: 2024

Kilde: Egnerklæring

Elektrisk anlegg

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

Det elektriske anlegget er plassert i fellesgang. Anlegget har en kombinasjon av skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskapet er av eldre type, men er oppgradert med automatsikringer og AMS-måler. Anlegget er tilkoblet 230 V IT-nett.

Det foreligger dokumentasjon for deler av det elektriske anlegget, herunder anleggsdokumentasjon (Febdok) utarbeidet av elektroinstallatør. Videre foreligger samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler. Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon for samtlige kurser og senere endringer.

Det elektriske anlegget er ikke funksjonstestet utover visuell kontroll, og vurderingen er basert på tilgjengelige og synlige komponenter på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1965

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?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generell kommentar

Det er gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Vi anbefaler alltid utvidet elkontroll dersom det ikke foreligger samsvarserklæringer på hele anlegget.



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



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det er ikke avdekket forhold som gir grunnlag for å registrere avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Det er ikke opplyst om eller observert forhold som vurderes å innebære økt risiko for personskafe eller helsemessige belastninger ved normal bruk av boligen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

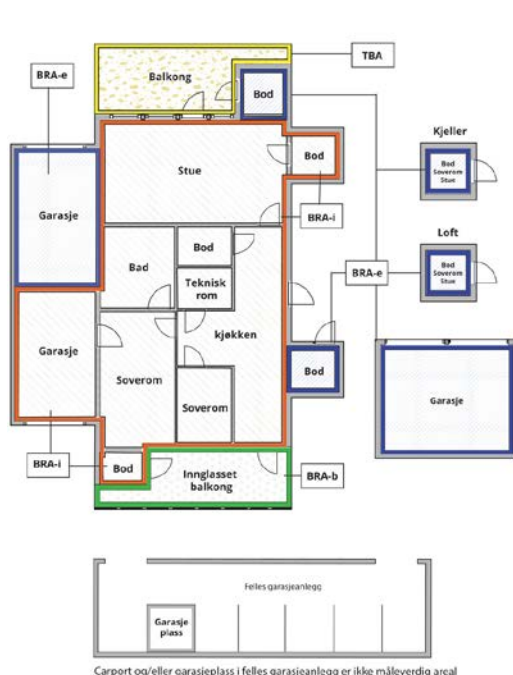
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	39			39	5
SUM	39				5
SUM BRA	39				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entre/kjøkken, bad, stue, sovealkove		

Kommentar

Det er ikke tatt med boder etc. andre steder i bygget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: I godkjente tegninger er rommet vist som sovealkove i åpen forbindelse med stue. Det er i ettertid etablert dør mellom sovealkove og stue, noe som avviker fra opprinnelig planløsning slik den fremgår av tegningene. Endringen er ikke nærmere dokumentert i tilgjengelig byggesaksgrunnlag.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	39	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Terje Storhaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	3	482		0	2047.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Konsul Knudtzons gate 65

Hjemmelshaver

Storgata 89 - 95 Borettslag

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget sentral beliggenhet med Kristiansund sentrum og alle fasiliteter ligger få minutters gange unna.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Eiendommen ligger inn under kommuneplan for Kristiansund 2009-2020, datert 22.02.2011. Området er regulert til formål bolig, R-50 Området ved det gamle slakteriet (v/Knudtzons gt.) datert 09.11.1962.

Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget.

Parkeringsforhold

Parkering for beboerne foran boligblokken.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Oppsummering av selgers egenerklæring

Selger opplyser at boligen er kjøpt i 2021, og at han har bodd i boligen de siste 12 månedene. Det er tegnet boligselgerforsikring gjennom Fremtind.

Når det gjelder våtrom, opplyses det at sluk på bad var tett i januar/februar 2025. Forholdet ble utbedret av faglært rørlegger (Schnell Rørleggerservice AS) ved staking av sluk i 2025. Videre er det opplyst at det i 2025 er montert nytt dusjkabinett som ufaglært arbeid. Selger kjenner ikke til at tettesjikt, membran eller sluk er fornyet eller oppgradert, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbyggingen av badet .

Selger opplyser for øvrig at han ikke kjenner til feil eller skader knyttet til tak, fasader, vinduer, dører, konstruksjoner, drenering, fukt, råte, skadedyr eller setningsskader. Det er heller ikke opplyst om feil eller utførte arbeider på vann- og avløpsanlegg (ut over forholdene nevnt på bad), elektrisk anlegg, ventilasjon, ildsted eller pipe.

Det er videre opplyst at varmtvannsbereder er byttet i 2024, utført som faglært arbeid av Schnell Rørleggerservice AS. Berederen er en 120 liters tank, montert i krypkjeller.

Når det gjelder eiendommen og omgivelsene, opplyser selger at han ikke kjenner til reguleringsendringer, kommunale pålegg, manglende ferdigattester, konflikter, utleiedel, radonmålinger eller forhold i nabolaget som kan være til ulempe for kjøper. Det er heller ikke kjent med flom-, ras- eller skredfare.

Selger har ikke ytterligere opplysninger om boligen utover det som er beskrevet i egenerklæringen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	02.02.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.02.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	03.02.2026	Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.02.2026	
2	12.02.2026	Rettet til sovealkove.

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.



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

William Alexander Johansen Lines

Boligen

Konsul Knudtzons Gate 65
6508 Kristiansund N

1505-3/482/0/0

- ◆ 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?

♦ Ja

Sluk var tett januar / Februar 2025.
Hadde Rørlegger som staket opp.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Schnell Rørleggerservice as

Beskrivelse av arbeidet: Staket opp sluk på badet

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Har satt inn helt nytt dusjkabinett

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **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, badervifte 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Schnell Rørleggerservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut defekt varmtvannstank som er montert i krypkjeller. 120 L Tank

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

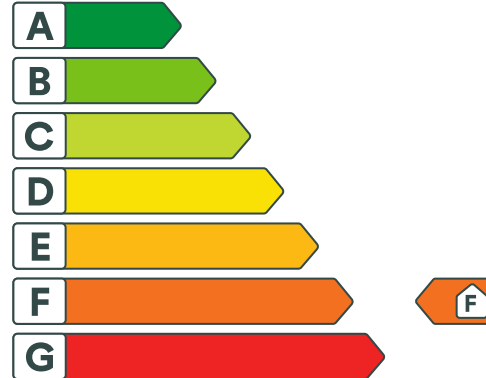
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Konsul Knudtzons gate 65, 6508 KRISTIANSUND N	
Dato for energimerking 03.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-255230
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 12659881
Gårdsnummer 3	Bruksnummer 482
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0201



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 1965	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 39,0 m²	Oppvarmet bruksareal 39,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
306,06 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
281,61 kWh/m²

Totalt levert pr. år
11 655 kWh



Konsul Knudtzons gate 65, 6508 KRISTIANSUND N



Detaljering

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



Konsul Knudtzons gate 65, 6508 KRISTIANSUND N



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: 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.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.



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>

/AH

A/L Kristiansund Boligbyggelag

h e r.

N^o Konsul Knudtzons gate 63, 65, 67 og 69

STORGATA 89. (Adr. nr. Storgata 89, 91 93 og 95.)

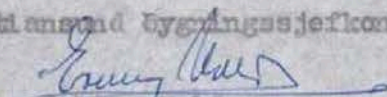
Etter inspeksjon på overnevnte bygg kan en herved gi
innflyttingstillatelse fra d.d.

De utvendige hovedinngangstrapper mangler nødvendig
rakkverk må Dere selv være ansvarlig for mulige ulykker som
kan inntreffe ved nevnte årsak

Forsvarlig rakkverk må innrest og senest innen 15/5-65
være oppsatt.

For tekjølken var innsett skyvdeorer på tross av bygnings-
rådets vedtak i møte 12/6-63 hvor der ble bestemt at
deorer for kjølken og soverom ikke måtte innsettes.
Deorene må straks fjernes.

Kristiansund Bygningssejferkontor 12/4-1965


Erling Vold

A. Hvitsand

Gjenpart sendt: Byggmester Adolf Kalgraff

HUSORDENSREGLER

STORGATA 89-95 BORETTSLAG

Disse reglene skal sikre andelseieren ro og orden i hjemmet. Leilighetene skal ikke brukes slik at det sjenerer andre. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at husordensreglene blir fulgt. De samme regler gjelder for framleietakere.

1. Hver enkelt andelseier må sørge for at det er mest mulig ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og kl. 07.00
Inngangsdørene til husene skal låses innen kl. 22.00
2. Det presiseres at boligene ikke er beregnet for og ikke passer for familier med barn, men helst bare skal brukes av enslige personer.
3. Bruk av vaskerom/tørkerom, tilpasses av beboerne i det enkelte hus. Vaskerommet gjøres rent av den enkelte bruker. Lufting av rommet skal skje gjennom vinduet.
Vaskerommet må ikke forlates selv for en kort stund, uten at alle kraner er stengt.
4. For å unngå sjenerende sus i vannledningene bør en kran aldri skrues helt opp.
Vær oppmerksom på at oppvaskkum på kjøkken ikke fylles helt opp utløpet, da det kan være en liten lekkasje der, så vann renner ut i skapet.
5. Andelseierne skal vaske trappeløpet etter tur, fortrinnsvis hver uke. Dette avtales med de øvrige beboerne i huset. De som bor i første etasje vasker opp til og med eget repos, de som bor i andre etasje opp til og med eget repos o.s.v.
6. Alt søppel som skal i den grå dunken, må pakkes godt inn før det kastes. Her skal alt matavfall, o.l. kastes. I den grønne dunken skal kun papiravfall samt poser med melkekartonger og sortert plast kastes. Der søppelkassene må settes fram for å bli tømt – *tas dette på omgang*. Dette avtales mellom beboerne i det enkelte hus.
Felles bossdunker skal vaskes med f.eks. grønnsåpe med jevne mellomrom. Dette tas også etter tur av beboerne.
7. Mating av fugler, er ikke tillatt. Kaster man matrester på plenen o.l., vil dette lett tiltrekke seg rotter/mus og annet utøy.
8. Risting av tepper/matter fra balkong i den enkelte leilighet er ikke tillatt.
9. Hver andelseier har plikt til å delta i klipping av plener, lusing av blomsterbed, rydding av gangstier/fortau måking av snø ved eget hus. Faste rutiner for dette avtales mellom beboerne i det enkelte hus. Gjør alltid rent utstyr/gressklipper og sett dette på plass etter bruk. Blir noe ødelagt, si fra til en person i styret.
10. Foruten det som er nevnt foran, må alt som tilhører eiendommen – både utvendig og innvendig, behandles med forsiktighet og holdes i god stand.
Dersom man oppdager skader, si fra snarest til styreleder eller annen person i styret.
Innkjøp av rekvisita og diverse utstyr til laget, skal kun gjøres med rekvisisjon fra styret.

Vedtekter

For **Storgata 89 - 95 Borettslag**, org nr. 948 391 368

tilknyttet

Kristiansund Boligbyggelag

vedtatt på konsistuerende generalforsamling den 09.09.1963, sist endret på Generalforsamling 18.05.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Storgata 89 - 95 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner kr.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) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og 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. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom 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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens 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 besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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.

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/kbb/borettslag felles/skjema originaler/nye mønstervedtekter

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Aina Therese Bjøringsøy

Dato utkjørt: 28.01.26 Side 1 av 2

Storgata 89 - 95 Borettslag	Vår ref.: 51/8
Konsul Knudtzons gate 65	Type: Tilknyttet Borettslag
6508 KRISTIANSUND	Eiere: William Alexander Johansen Lines
Organisasjonsnr: 948 391 368	Andelsnr: 8

Felleskostnader**Tot. innev. måned: 5 650**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader gjeld	791
Felleskostnader drift	4 859

Fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 14634437, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 28.01.2026: 2.87% pa.

Antall terminer til innfrielse: 35

Saldo per 28.01.2026: 2 086 408

Andel av saldo: 130 401

Første termin/første avdrag: 01.12.2013 (siste termin 01.06.2043)

Fastrente, til 1.6.2033

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Solveig Weidel

Adresse: Konsul Knudtzons gate 63

Postnr/-sted: 6508 KRISTIANSUND

Telefon: Mob.: 99118244

E-post: storgata89-95@kbbblolig.no

Restanse felleskostnader pr. 28.01.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ligning - 2024

Annen formue:	18 591	Gjeld:	136 062	Andre inntekter:	1 264
		Utgifter:	4 028		

Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	6 650
Andelsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	8

Bygning/eiendom

Byggeår: 1965

Gårds/bruksnr: 3/482

Feste/eiet tomt: Eiet

Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0000588464
--------------	------------------------	-----------	--------------

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2	Første innflytting:	01.05.1965	SSBnr:	H0201
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Elektrisk m/vedovn		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	1-roms		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Aina Therese Bjøringsøy

Dato utkjørt: 28.01.26 Side 2 av 2

Storgata 89 - 95 Borettslag

Vår ref.: 51/8

Konsul Knudtzons gate 65

Type: Tilknyttet Borettslag

6508 KRISTIANSUND

Eiere: William Alexander Johansen Lines

Organisasjonsnr: 948 391 368

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Vi tar forbehold om riktig areal, da dette kan være basert på eldre tegningsgrunnlag og tidligere måleregler. Oppgitt areal skal derfor ikke benyttes ved markedsføring og salg. Ved utarbeidelse av tilstandsrapport, må bygningssakkyndige måle opp boligens bruksareal, i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger.

Tilsluttet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Laget har kabel-TV.

Ekstern avtale om brannkontroll.

Ekstern avtale om HMS/ Internkontroll.

Inngått avtale om vedlikeholdsplan.



NORDMØRE INTERKOMMUNALE BRANN- OG REDNINGSTJENESTE

Et vertskommunesamarbeid
mellom Aure, Averøy, Kristiansund og Smøi

STORGATA 89 - 95 BORETTSLAG
c/o KBBL, Langveien 16
6509 KRISTIANSUND N

Dato: 28.06.2024

Saksbehandler: Harald Elgsaas

Resultat etter brannforebyggende feiing

Adresse: Konsul Knudtzons gate 65-H0201

Gårds- og bruksnummer: 1505-3/482

Avvik:

Det ble under dette tiltaket, 26.06.2024, ikke avdekket avvik eller feil ved fyringsanlegget som øker risikoen for brann vesentlig.

Anmerkninger:

1. Skorstein

Dato: 26.06.2024

Gjelder: Røykløp Teglskorstein - Teglskorstein - 1/2-Stein Plassering: 1 skorstein Midt

Saksbehandler: Harald Elgsaas

Beskrivelse:

Etter inspeksjon av skorsteinens innside med lykt og speil konkluderes det med at skorsteinen bærer preg av alderdom og slitasje. En teglskorstein har en omtrentlig levealder på mellom 60-70 år. Alderdom og slitasje vil over tid medføre behov for rehabilitering. Behovet for rehabilitering kan oppstå tidligere enn antatt levealder grunnet skorsteinens tilstand. Eier bør vurdere å rehabilitere skorsteinen for å øke byggverkets brannsikkerhet. Rehabilitering av skorsteiner er et søknadspliktig tiltak hjemlet i plan- og bygningsloven paragraf 20-1, bokstav F, og kan kun utføres av et kompetent ansvarlig foretak. Etter en rehabilitering reduseres kravet fra fire (tre) til to synlige ytterflater. Før en rehabilitering, bør skorsteinen feies eller freses dersom behov. For mer informasjon:

<https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/feiing-og-boligtilsyn/rehabilitering-av-skorstein/>

2. Sotluke
Dato: 26.06.2024
Gjelder: Røykløp Teglskorstein - Teglskorstein - 1/2-Stein Plassering: 1 skorstein Midt
Saksbehandler: Harald Elgsaas
Beskrivelse: Sotluke befinner seg i krypkjeller der høyden er under 1,6m. Dette er ikke tilfredsstillende høyde for uttak av sot. Bør vurdere flytting av sotluke opp i første etg. grunnet uttak av sot, tilsynsmulighet og tilkomst for utrykningspersonell ved en evt. sotbrann.

3. Atkomst for feiing/tilsyn
Dato: 26.06.2024
Gjelder: Røykløp Teglskorstein - Teglskorstein - 1/2-Stein Plassering: 1 skorstein Midt
Saksbehandler: Harald Elgsaas
Beskrivelse: Det ble utført feiing ifra loft denne gang, grunnet mangel av stige opp til tak. Takhøyden på loft er under tilfredsstillende arbeidshøyde og ved neste tiltak på skorsteiner må det være en tilgjengelig stige på plass som skal nå opp til takstigen og minimum cirka en meter forbi. For mere informasjon se: <https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/feiing-og-boligtilsyn/takstige-og-tilkomst/>

Andre forhold:

Denne gangs tiltak er herved formelt avsluttet.

Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste gjennomførte feiing av fyringsanlegget i din bruksenhet 26.06.2024. Feiingen ble utført i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1. ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forskrift om brannforebygging.

Formålet med tiltaket var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget.



Megleropplysninger

Adresse: Konsul Knudtzons gate 65			
Gnr.: 3	Bnr.: 482	Fnr.:	Snr.:

Gjeldende planer med bestemmelser

Eiendommen er:

Regulert Uregulert

Planopplysninger	PlanID og plannavn	Formål	Vedtatt dato
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel 2020-2032, med mindre endring vedtatt 14.05.2024	Boligbebyggelse og uteoppholdsareal – nåværende	07.09.2023 14.05.2024
Kommunedelplan			
Reguleringsplan	R-050 Området ved det gamle slakteriet (ved Knudtzons gt.) R-127 Storgaten 84	Blandet; bolig mv. Lekeareal, parkering, privat vei	09.11.1962 06.06.1973
Mindre reguleringsendring/ Bebyggelsesplan			

Bestemmelser til plan som er vedlagt:

Kommuneplan Kommunedelplan
 Reguleringsplan Mindre endring/Bebyggelsesplan

Kommentarer:

- Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt.
- Ved motstrid går kommune(-del) planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en detaljeringssone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.
- Eiendommen omfattes av bestemmelsesområde #1, jf. bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 3 og § 5.4.



Innsendte arealplaner

Planer under arbeid i området:

Ja Nei

PlanID og Plannavn	Oppheving av eldre reguleringsplaner i vestre bydel (se planbehandlinger 2024/1703)	Status: Planforslag (høringsfrist 10.11.2025)
-----------------------	---	---

Kommentarer:

Nærmere opplysninger kan gis av Kristiansund kommune, enhet for plan og byggesak.

Avkjørsel til eiendommen

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

Kommentar:

Kommentarer til ordren:

Med hilsen:

Plan og byggesak, reguleringsavdelingen v/Marita K. Spånberg
27.01.2026



KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 3

Bnr: 482

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Konsul Knudtzons gate 65, 6508 KRISTIANSUND N

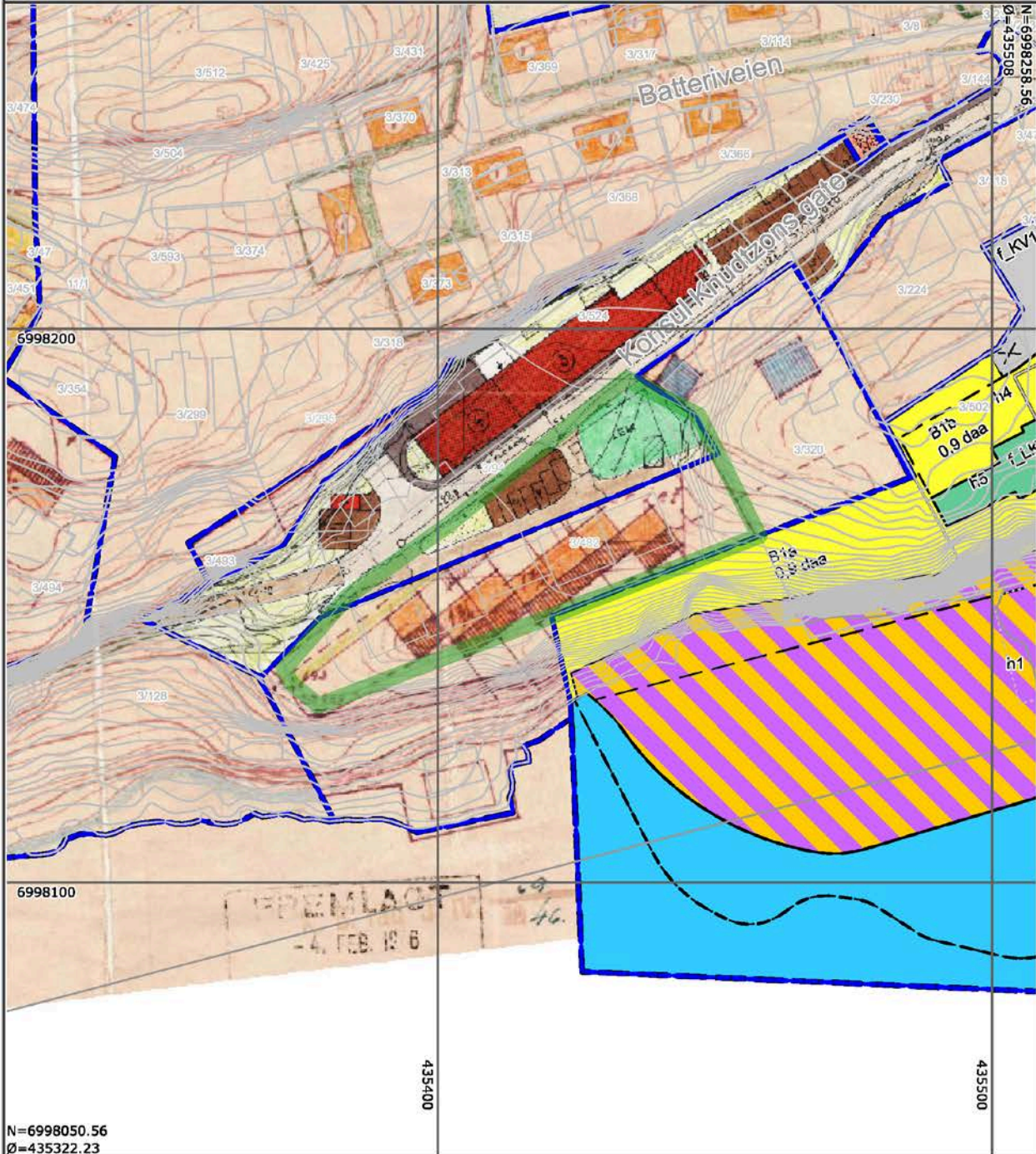
Hj.haver/Fester:



**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

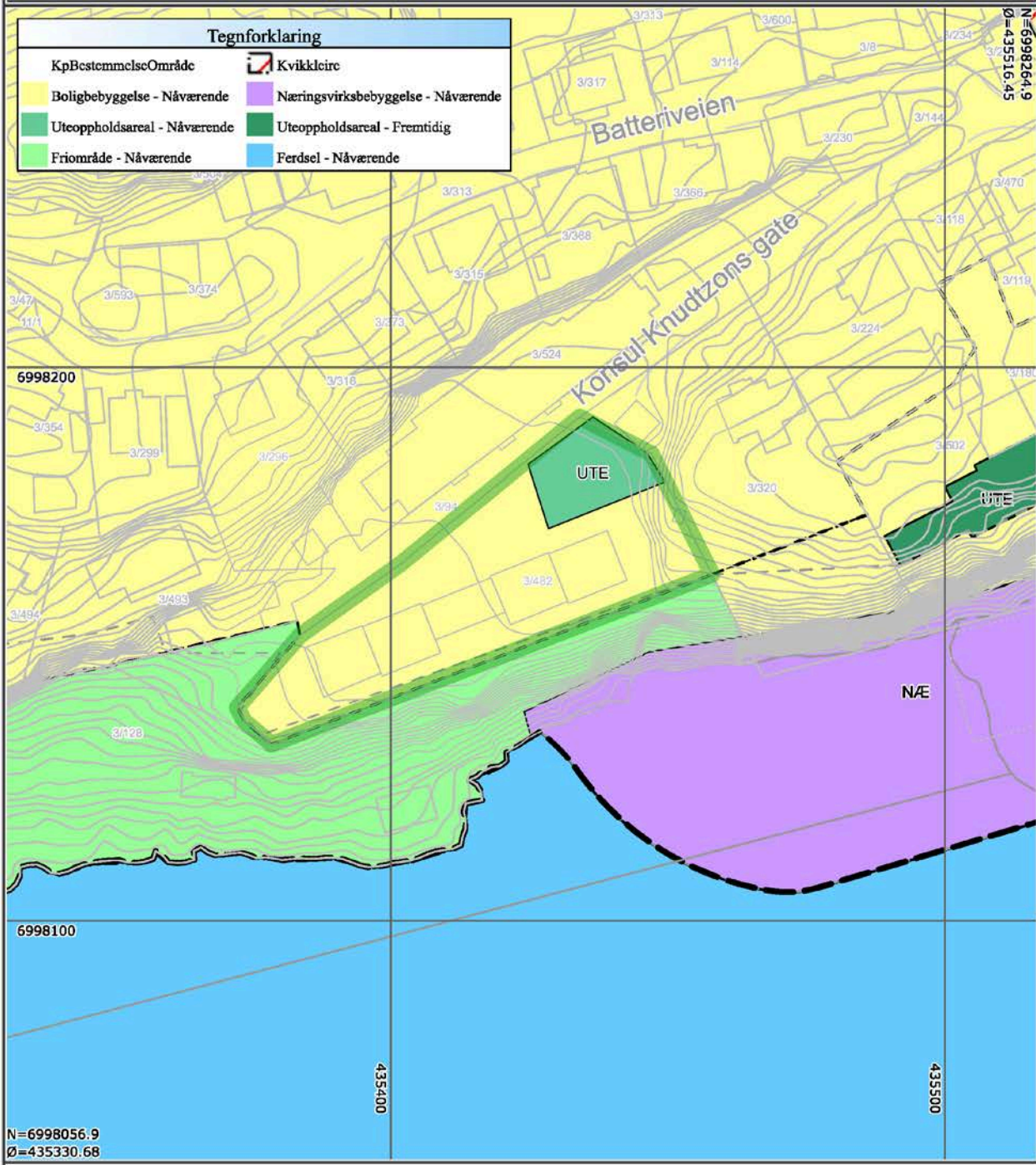
Dato: 27/1-2026 Sign:

Målestokk
1:1000



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.

	KARTUTSNITT					
	Eiendom:	Gnr: 3	Bnr: 482	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Konsul Knudtzons gate 65, 6508 KRISTIANSUND N				
Hj.haver/Fester:						
KRISTIANSUND KOMMUNE	Dato: 27/1-2026 Sign:				Målestokk 1:1000	



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av 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.



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: Konsul Knudtzons gate 65
6508 KRISTIANSUND N**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Maria Alvheim Klinge**Oppdragsnummer:****Telefon:** 926 99 890
E-post: maria.alvheim.klinge@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