



aktiv.

Makrellsvingen 31, 6515 KRISTIANSUND N

**Omfattende renoveret leilighet med
flott utsikt i 3.etasje!**



Eiendomsmegler

Gunnar Andreas Kjønnøy

Mobil 452 77 617

E-post gunnar.andreas.kjonnøy@aktiv.no

Aktiv Kristiansund

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 600 000,-
Fellesgjeld: Kr 31 379,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 2 641 175,-
Felleskostn.: Kr 5 620,-
Selger: Ahmed Khoshnau

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 64/64 kvm
Tomtstr.: 16415.6 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 5, bnr. 322
Andelsnr.: 11
Oppdragsnr.: 1601260044

Omfattende renoveret leilighet med flott utsikt i 3.etasje!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Gunnar A. Kjønnøy presenterer
Makrellsvingen 31!

3-roms leilighet i 3.etasje med flott utsikt. Leiligheten er omfattende renoveret med bl.a. bad, nytt kjøkken, elektrisk anlegg og overflater. Fremstår som moderne og innflyttingsklar. Inneholder stue, kjøkken, bad/wc/vaskerom, kott og 2 soverom. I tillegg disponerer leiligheten 2 boder i kjeller.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	23
Egenerklæring	42
Energiattest	48
Nabolagsprofil	53
Budskjema	81

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 kvm

BRA totalt: 64 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 64 kvm

TBA fordelt på etasje

3. etasje

8 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leiligheten disponerer bodareal i kjelleretasje. Det er opplyst at leiligheten har 2 boder i kjeller. Boder i felles kjeller er normalt tilleggsareal/disponibelt areal og inngår ikke i leilighetens interne bruksareal med mindre annet er dokumentert.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Bad og tidligere toalettrom er slått sammen og utvidet ved at deler av entréarealet er tatt inn i våtrommet. I forbindelse med arbeidene er tidligere døråpning fra entré til kjøkken fjernet. Åpning mellom stue og kjøkken er også utvidet noe. Endringene innebærer ombygging av eksisterende planløsning og våtrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at endringene er byggesøkt, godkjent av kommunen, eller vurdert av ansvarlig foretak der dette eventuelt har vært nødvendig. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon som avklarer om utvidet åpning mellom stue og kjøkken berører bærende konstruksjoner.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

16415.6 kvm

Beliggenhet

Makrellsvingen 31 ligger i det rolige og familievennlige Karihola i Kristiansund.

Eiendommen har en ideell beliggenhet med gangavstand til både skoler, barnehager, dagligvare, bysentrum og byens turområder. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med bussholdeplassen ved Kristiansund stadion i umiddelbar nærhet. Samlet sett tilbyr Makrellsvingen 31 en attraktiv beliggenhet med nærhet til både natur og byliv, samt gode fasiliteter for familier og enkeltpersoner i alle aldre.

Adkomst

Enkel adkomst via offentlig veg.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde med blandet bebyggelse bestående av leilighets- / gårdsbebyggelse, tomannsboliger, småhus og eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Karihola barnehage ligger kun 600 meter fra boligen. Ellers har man de øvrige barnehager og skoler i området innenfor 15-20 min gange eller ca 5 min kjøring. Steinbiten balløkke og Kristiansund stadion ligger like ved eiendommen, og man har ellers det meste av både idrett-, kultur- og fritidstilbud en liten spasertur eller en kort kjøretur unna.

Skolekrets

Se kristiansund.kommune.no/skole/ eller ring Kristiansund kommune på 71 57 40 00

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp ligger i umiddelbar nærhet til boligen.

Bygningssakkyndig

Verdianalyse AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Veggkonstruksjonen er betongkonstruksjon med fasadeplater på. Vinduene er opplyst å være 1-rams PVC-vinduer med 2-lags isolerglass. Balkongdør er visuelt vurdert fra tilgjengelige områder. Dør fra trappegang og inn til leilighet med B-30 klasse.

Balkong som er oppført i stål med malt stålplater på gulvet og fasadeplater på rekkverket.

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

Forhold som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer og balkongdør

Vinduer/balkongdør har alder og værslitasje. Det er opplyst om planlagt utskifting av vinduer i regi av KBBL/borettslaget. Tilstand på beslag, utvendige fuger, innfesting og overganger mot vegg er kun visuelt vurdert fra tilgjengelige områder.

Konsekvens/tiltak: Videre aldring og værslitasje kan gi redusert tetthet, trekk, varmetap, kondens/punktering og økt risiko for fuktpåvirkning i overganger mot tilstøtende konstruksjoner. Skjulte forhold rundt innfesting og overganger kan ikke utelukkes.

Omfang, tidspunkt og eventuell kostnadsfordeling for planlagt vindusutskifting bør avklares med borettslag/KBBL. Vinduer og balkongdør bør holdes under jevnlig tilsyn, med kontroll av tetningslister, beslag, fuger, karmen og tegn til punktering/kondens.

- Bad - Ventilasjon

Det er etablert elektrisk vifte på felles avtrekkssystem. Det foreligger ikke dokumentasjon på at løsningen er godkjent av borettslag/sameie eller vurdert som egnet for felles avtrekkskanal.

Konsekvens/tiltak: Feil avtrekksløsning kan gi redusert ventilasjon, tilbakeslag av luft/lukt, ubalanse i felles avtrekkssystem og mulig påvirkning av ventilasjonen i andre boenheter. Over tid kan mangelfull ventilasjon øke risikoen for fuktbelastning, kondens og luktproblemer. Det anbefales å avklare med borettslag/sameie om det foreligger restriksjoner for tilkobling av elektrisk vifte til felles avtrekk. Løsningen bør vurderes av fagkyndig ventilasjonsfirma for å avklare om avtrekket fungerer tilfredsstillende uten å påvirke andre boenheter.

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 29.04.2026 av Terje Storhaug. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2025.

Selger har ikke bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse av arbeidet: Han har gjort rør arbeidet

Faglært arbeid: Benmendour Rørservice, 2026

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

Ja

Spesifiser: Alt er helt nytt

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Det er planlagt fra kbbl sin side å bytte vinduene generelt på hele bygget.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Faglært arbeid: Elektron team, 2026

Beskrivelse: El-Skapet er koblet sammen.

Ufaglært arbeid: 2026

Beskrivelse: Strekt opp rør og koblet samme stikk utført i samvær med faglært elektriker.

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

Innhold

Entrè, kott, bad, 2 soverom, stue og kjøkken. Utgang fra stue til balkong.

2 boder i kjeller.

Standard

Entre: Laminat på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.

Utstyr: Dørtelefon og Kott med vartvannstank.

Soverom: Laminat på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.

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

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

Stue: Laminat på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.

Utstyr: Utgang balkong.

Soverom 2: Laminat på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.

Kjøkken: Laminat på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.

- Kjøkken er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, platetopp, ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

For mer utfyllende informasjon om standard og tilstand, se vedlagte tilstandsrapport.

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

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

Leiligheten er modernisert i 2026 med nye overflater og tekniske oppgraderinger. Badet er oppgradert med flislagt gulv med varmekabler, fliser på vegger, nytt sanitærutstyr, rørskap, opplegg for vaskemaskin og dusj med glassdører. Kjøkkenet har nyere kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Vannledninger er utført som rør-i-rør-system, og varmtvannsbereder er opplyst å være fra 2026.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024: Det er blitt satt opp gjerder i Havgapet 2-6 slik at andelseierne kan sette opp parkeringsskilt, og det er satt opp gjesteparkeringsskilt og HC skilt på de andre parkeringsområdene.

2022: Installasjon for el-bil lading

2021: Ordnet snuplass og oppstillingsplasser for søppelhus

Parkering

Borettslaget har store parkeringsareal, hvor det er tiltenkt at hver leilighet skal ha 1 plass tilgjengelig. Konferer med megler/styreleder vedr. status på ledige biloppstillingsplasser på nåværende tidspunkt. Borettslaget har etablerte ladepunkter for elbil/ladbar hybridbil.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0000588474

Radonmåling

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

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

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller

tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

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

Styret i Makrellsvingen Borettslag jobber nå med å innhente tilbud på skifte av vindu, verandadører samt tilleggisolering og skifte fasadeplater på gavlveggene for å minske varmetap på byggene.

Det vil bli avholdt ekstraordinær generalforsamling 12.05.26 for å fatte vedtak på rehabiliteringen.

Det Lokale El-tilsyn hadde tilsyn på el-anlegget 18.08.2021, og avvik ble registrert. Avvikene er ikke registrert utbedret og lukket. Tilsynsrapport kan sees ved henvendelse megler.

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Informasjon om strømforbruk

Beregnet levert energi er anslått til 224.02 kWh/m² per år i normert klima (209,24 kWh/m² i lokalt klima), og boligen har et totalt beregnet energiforbruk på ca. 13 391 kWh per år.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 600 000

Omkostninger kjøper

2 600 000 (Prisantydning)

31 379 (Andel av fellesgjeld)

2 631 379 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

2 641 175 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 650 075 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 652 875 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 469 281 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 877 123 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for

kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

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

Renter og avdrag på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, honorar til styre, revisor og forretningsfører, felles vedlikehold, strøm fellesarealer, drifts- og serviceavtaler og andre driftskostnader.

Det kan komme renteendringer på borettslagets fellesgjeld, inkluderes flere tjenester som skal dekkes gjennom fellesutgiftene, eller avgjørelser i borettslagets styre, som kan påvirke de månedlige felleskostnadene. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Det gjøres oppmerksom på at styret i Makrellsvingen Borettslag jobber nå med å innhente tilbud på skifte av vindu, verandadører samt tilleggsisolering og skifte fasadeplater på gavlveggene for å minske varmetap på byggene. Det vil bli avholdt ekstraordinær generalforsamling tirsdag 12.05. Vedtak blir gjort på dette møtet. Vedtaket kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 620

Andel Fellesgjeld

Kr 31 379

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

25.03.2026

Andel fellesformue

Kr 45 718

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Makrellsvingen Borettslag

Organisasjonsnummer

853982202

Andelsnummer

11

Om borettslaget

Makrellsvingen Borettslag ligger i Kristiansund kommune og består av 153 andeler. Selskapets organisasjonsnummer er 853982202. Forretningsfører er Kristiansund Boligbyggelag. Borettslaget har leieinntekter fra lokaler.

Boligselskapet er medeier i Sameiet KBBL Servicesentral og har innleid renholder til fellesarealer. Det er etablert el-bil lading på fellesområdet.

Vedtatte saker:

- Traktorgressklipperen som ble kjøpt i fjor ble solgt til Myra Borettslag.
- Det er blitt leid inn containere som gir andelseierne en mulighet til å rydde og kaste søppel i fellesareal og boder.
- Det er blitt satt opp gjerder i Havgapet 2-6 slik at andelseierne kan sette opp parkeringsskilt, og det er satt opp gjesteparkeringsskilt og HC skilt på de andre parkeringsområdene.
- Andelseierne i Makrellsvingen 29-35 som eier/leier garasje har malt garasjene sine.
- Det er inngått ny avtale med nytt vaskebyrå, ISS, som tar over vaskingen fra 1. april.
- Under behandling av budsjett ble avsetning til vedlikehold satt til 4 100,- pr leilighet og

felleskostnadene ble oppjustert med 4%.

Pågående saker:

- Styret jobber med å innhente tilbud på skifte av vindu, verandadører samt tilleggisolering og skifte fasadeplater på gavlveggene for å minske varmetap på byggene. Det vil bli avholdt ekstraordinær generalforsamling tirsdag 12.05.
- Boligselskapet har inngått avtale med KBBLs tekniske avdeling, om utarbeidelse av vedlikeholdsplan med jevnlig oppdatering.
- Det blir fortsatt leid inn vaktmestertjenester fra KBBL-servicesentral som jobber 80% stilling i borettslaget.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 14616284, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 25-03-2026: 4.07% pa. Flytende rente
Antall terminer til innfrielse: 6 (siste termin 01-03-2029)
Saldo per 25-03-2026: kr 3 001 439
Andel av saldo: kr 20 192
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 146162839, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 25-03-2026: 4.07% pa. Flytende rente
Antall terminer til innfrielse: 4 (siste termin 31-12-2027)
Saldo per 25-03-2026: kr 1 662 975
Andel av saldo: kr 11 187
IN-Ordning: Nei

Dersom det blir fattet vedtak på skifte av vinduer, verandadører, tilleggisolering og fasadeplater på ekstraordinær generalforsamling 12.05.26, kan det medføre økning i fellesgjelden og fellesutgifter.

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 (1 661 291,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (1 566 959,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

- Under behandling av budsjett ble felleskostnadene oppjustert med 4%.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

- Rehabilitering: Styret ber om generalforsamlingens godkjenning til å innhente tilbud/priser fra entreprenører på etterisolering av blokkene, og nye vinduer/verandadører.

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.

Styregodkjenning

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

I henhold til boligopplysningene er husdyrhold ikke tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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 oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/ hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

Forretningsfører

Forretningsfører

AI Kristiansund Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 5, bruksnummer 322 i Kristiansund kommune. Andelsnr. 11 i Makrellsvingen Borettslag med orgnr. 853982202

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1505/5/322:

14.05.1976 - Dokumentnr: 302665 - Erklæring/avtale

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

Refusjon for gateopparbeidelse.

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 903574 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1505 Gnr:5 Bnr:577

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse for Makrellsvingen 29-31-33-35, datert 16.09.1975. Følgende arbeider/ anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest: "... for utvendige trapper på byggets søndre side må oppsettes forsvarlig og forskriftsmessig rekkverk og handlist".

Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved

lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Bad og tidligere toalettrom er slått sammen og utvidet med areal fra entré, samtidig som dør fra entré til kjøkken er fjernet og åpningen mellom stue og kjøkken noe utvidet. Endringene innebærer ombygging av planløsning og våtrom, uten fremlagt dokumentasjon på byggesøknad, godkjenning eller vurdering fra ansvarlig foretak der dette er påkrevd, og det er ikke dokumentert om utvidelsen berører bærende konstruksjoner. Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan R-117 Kariholå, R-266 Hagelin (plan-ID R-266) og R-232 Atlanterhavstunnelen (plan-ID R-232). Disse planene regulerer eiendommen til henholdsvis boliger, friområde og spesialområde boligområde/tunnel. I tillegg gjelder mindre reguleringsendring R-117-01 Bebyggelsesplan Kariholå (plan-ID R-117-01) som regulerer området til boliger, lekeplass, kjøregate, fortau, sti, gangvei og privat parkeringsareal.. 28.06.2016

Følger Kommuneplanens arealdel 2020-2032, vedtatt 07.09.2023 med mindre endring vedtatt 14.05.2024. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, uteoppholdsareal, friområde og tunnel – nåværende.

Det er ikke registrert planer under arbeid i området.

Adgang til utleie

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

de to siste årene. Andelseier beholder alltid ansvar overfor borettslaget.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

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

17 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørshonorar

4 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
15 000 Tilretteleggingsgebyr
1 500 Visninger per stk.
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
3 151 Utlegg kommunale opplysninger
3 925 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 94 646

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

Gunnar Andreas Kjønnøy
Eiendomsmegler
gunnar.andreas.kjonnoy@aktiv.no
Tlf: 452 77 617

Ansvarlig megler bistås av

Gunnar Andreas Kjønnøy
Eiendomsmegler
gunnar.andreas.kjonnoy@aktiv.no
Tlf: 452 77 617

Oppdragstaker

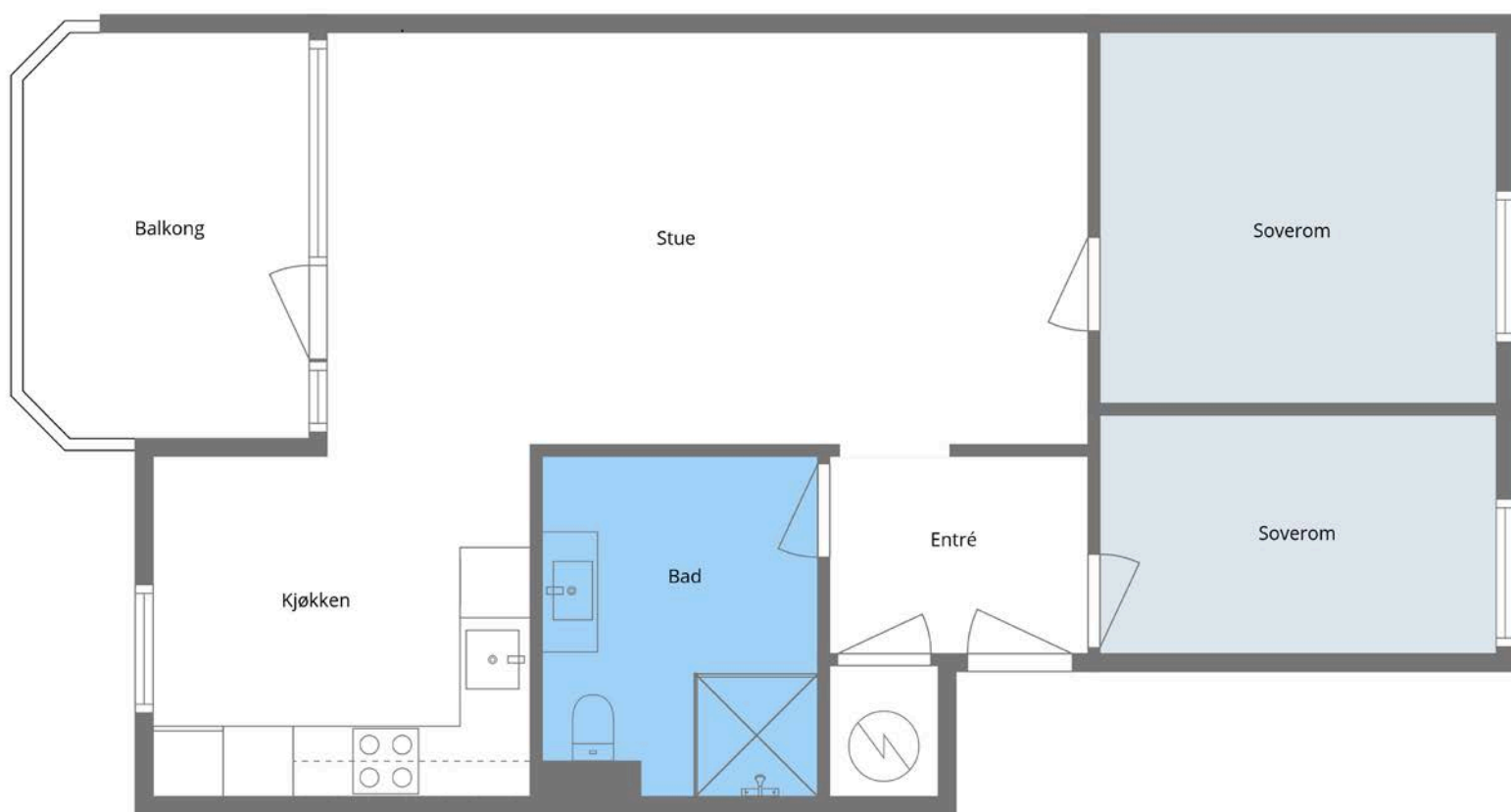
Aktiv Nordvest AS, organisasjonsnummer 923171614
Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N

Salgsoppgavedato

07.05.2026



Aktiv Eiendomsmegling v/ Gunnar A. Kjønnøy ønsker velkommen til Makrellsvingen 31!



Planløsning over dagens bruk av leiligheten (Samsvarer ikke med byggtegninger, se punkt under "Ferdigattest/ Brukstillatelse vedr. lovligheit)

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Makrellsvingen 31 , 6515 KRISTIANSUND N

🏠 KRISTIANSUND kommune

gnr. 5, bnr. 322

Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 22333-1455

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: WV4220

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug



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
- løssøre 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 3. etasje i boligblokk oppført ca. 1975. Bygningen er opplyst fundamentert på fjell med støpte fundamenter og grunnmur i støpt betong. Yttervegger/bærekonstruksjoner er i betong med støpte etasjeskillere. Fasader er utvendig isolert og kledd med fasadeplater. Taket er opplyst som pulttak oppbygget i treverk, isolert og teknet med papp/folie. Leiligheten har balkong og disponerer bodareal i kjeller etter opplysninger gitt i rapportgrunnlaget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet (H0302)

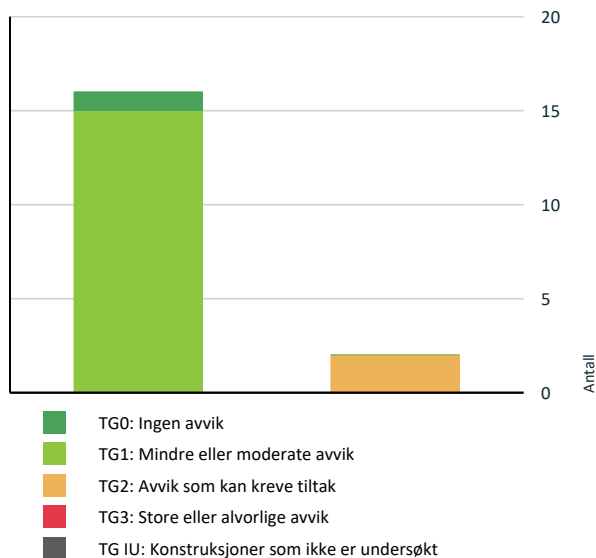
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bad og tidligere toalettrom er slått sammen og utvidet ved at deler av entréarealet er tatt inn i våtrommet. I forbindelse med arbeidene er tidligere døråpning fra entré til kjøkken fjernet. Åpning mellom stue og kjøkken er også utvidet noe.

Endringene innebærer ombygging av eksisterende planløsning og våtrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at endringene er byggesøkt, godkjent av kommunen, eller vurdert av ansvarlig foretak der dette eventuelt har vært nødvendig. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon som avklarer om utvidet åpning mellom stue og kjøkken berører bærende konstruksjoner.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 (H0302)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer og balkongdør

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET (H0302)



Byggeår
1975

Anvendelse
Boligformål.

Standard

Leiligheten er modernisert i 2026 med nye overflater og tekniske oppgraderinger. Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling. Badet er oppgradert med flislagt gulv med varmekabler, fliser på vegger, nytt sanitærutstyr, rørskap, opplegg for vaskemaskin og dusj med glassdører. Kjøkkenet har nyere kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Vannledninger er utført som rør-i-rør-system, og varmtvannsbereder er opplyst å være fra 2026.

Vedlikehold

Boligen fremstår modernisert med nyere innvendige overflater, våtrom, kjøkken, vanninstallasjoner og deler av elektrisk anlegg. Det er opplyst om dokumentasjon på oppbygning av bad/våtrom, samt at membran/tettesjikt og sluk er fornyet/oppgradert. Elektrisk anlegg er hovedsakelig skjult, og det er opplyst om arbeider utført i 2026. Komplette dokumentasjon/samsvarserklæring for utførte elektroarbeider må innhentes. Vinduer er opplyst planlagt utskiftet i regi av KBBL/borettslaget. Endelig vedlikeholdsansvar for utvendige bygningsdeler må avklares mot borettslagets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

- | | |
|----------------------|---|
| Modernisering | Boligen er oppgradert/modernisert med ombygging av planløsning, hvor tidligere bad og toalettrom er slått sammen og utvidet ved å ta inn deler av entréarealet. Tidligere døråpning fra entré til kjøkken er fjernet. Åpning mellom stue og kjøkken er utvidet noe. |
| | Våtrommet er opplyst oppgradert i 2026 med nytt rørarbeid, nytt sluk og nytt tettesjikt/membran. Det er opplyst at dokumentasjon på oppbygning av våtrommet foreligger. Elektrisk anlegg er opplyst oppgradert i 2026, herunder arbeider med el-skap, rørføring og stikkontakter. |
| | Arbeidene fremstår som nyere moderniseringer av tekniske installasjoner og planløsning. Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon som avklarar offentlig godkjenning, ansvarsforhold eller om endringer i åpninger/planløsning har berørt bærende konstruksjoner. |

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen er betongkonstruksjon med fasadeplater på.

TG 2 Vinduer og balkongdør

Beskrivelse

Vinduene er opplyst å være 1-rams PVC-vinduer med 2-lags isolerglass. Balkongdør er visuelt vurdert fra tilgjengelige områder. Vinduene/dør er utsatt for normal aldring og værslitasje, som er forventet med tanke på alder, bruk og lokale værforhold. Selger opplyser i egenerklæringen at KBBL har planlagt generell utskifting av vinduer på hele bygget. Det er ikke opplyst at tiltaket er utført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vinduer/balkongdør har alder og værslitasje. Det er opplyst om planlagt utskifting av vinduer i regi av KBBL/borettslaget. Tilstand på beslag, utvendige fuger, innfesting og overganger mot vegg er kun visuelt vurdert fra tilgjengelige områder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Omfang, tidspunkt og eventuell kostnadsfordeling for planlagt vindusutskifting bør avklares med borettslag/KBBL. Vinduer og balkongdør bør holdes under jevnlig tilsyn, med kontroll av tetningslister, beslag, fuger, karmer og tegn til punktering/kondens.

Konsekvens:

Videre aldring og værslitasje kan gi redusert tetthet, trekk, varmetap, kondens/punktering og økt risiko for fuktpåvirkning i overganger mot tilstøtende konstruksjoner. Skjulte forhold rundt innfesting og overganger kan ikke utelukkes.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Dør fra trappegang og inn til leilighet med B-30 klasse.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong som er oppført i stål med malt stålplater på gulvet og fasadeplater på rekkverket.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygningsdelene som naturlig hører til leiligheten – som yttervegger, vinduer, balkongdør, ytterdør og tilhørende balkong – vurderes å ha særlig nær tilknytning til andelen og er derfor undersøkt som en del av boligens tilstand. Dette gjelder selv om disse delene i utgangspunktet kan inngå i borettslagets fellesareal.

Endelig fordeling av eier- og vedlikeholdsansvar følger borettslagets vedtekter og eventuelle vedtak fra styret. Det anbefales å se disse for nærmere avklaring av ansvar mellom borettslaget og den enkelte andelseier.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

Årstall: 2026

Kilde: Egenerklæring

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Selger opplyser i egenerklæringen at det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp, og at membran/tettesjikt og sluk er fornyet/oppgradert.

Badet har flislågt gulv med varmekabler, fliser på vegger og malte plater i himling.

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett, rørskap, opplegg/avløp for vaskemaskin og dusj med glassdører.

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Årstall: 2026

Kilde: Egenerklæring

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis med varmekabler på gulv.
Det er målt 27 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

Årstall: 2026

Kilde: Egenerklæring

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er sluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett, rørskap, opplegg / avløp for vaskemaskin og dusj med glassdører.

Tilstandsrapport

Årstall: 2026

Kilde: Egenerklæring

3. ETASJE > BAD

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har opprinnelig avtrekksløsning via felles avtrekksystem i blokken. Det er montert elektrisk avtrekksvifte tilkoblet felles avtrekkskanal. Det er usikkert om dette er en tilfredsstillende løsning, da elektrisk vifte på felles avtrekk kan påvirke eksisterende trekkforhold og eventuelt forstyrre avtrekk fra andre boenheter som er tilkoblet samme kanal.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er etablert elektrisk vifte på felles avtrekksystem. Det foreligger ikke dokumentasjon på at løsningen er godkjent av borettslag/sameie eller vurdert som egnet for felles avtrekkskanal.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å avklare med borettslag/sameie om det foreligger restriksjoner for tilkobling av elektrisk vifte til felles avtrekk. Løsningen bør vurderes av fagkyndig ventilasjonsfirma for å avklare om avtrekket fungerer tilfredsstillende uten å påvirke andre boenheter.

Konsekvens:

Feil avtrekksløsning kan gi redusert ventilasjon, tilbakeslag av luft/luft, ubalanse i felles avtrekksystem og mulig påvirkning av ventilasjonen i andre boenheter. Over tid kan mangelfull ventilasjon øke risikoen for fuktbelastning, kondens og luktproblemer.



3. ETASJE > BAD

ⓘ TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er opplyst utført i 2026, og selger opplyser at det foreligger dokumentasjon på oppbygning av våtrommet. På bakgrunn av alder og opplyst dokumentasjon er det ikke vurdert som nødvendig å foreta hulltaking. Undersøkelsen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige overflater. Skjulte forhold i tilstøtende konstruksjoner kan ikke utelukkes.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

ⓘ TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.
Kjøkken er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, platetopp, ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

Årstall: 2026

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2026

Kilde: Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Årstall: 2026

Kilde: Egenerklæring



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 200 liter.

Årstall: 2026

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er i hovedsak skjult. Sikringsskap er plassert i felles trappegang og inneholder AMS-måler, automatsikringer og overspenningsvern. Det foreligger samsvarserklæring for AMS-måler datert 25.01.2017. Selger opplyser at det er utført arbeid på det elektriske anlegget i 2026, herunder arbeid med el-skap, rørføring og sammenkobling av stikk. Komplette kursfortegnelse, samsvarserklæring og sluttkontroll for arbeidene i 2026 var ikke fremlagt på kontrolltidspunktet og må innhentes fra ansvarlig elektrofirma.

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.
Det er ukjent når det elektriske anlegget ble installert, men det er gjort omfattende arbeid på det elektriske anlegget i 2026 i forbindelse med moderniseringen.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Delvis. Det foreligger samsvarserklæring for AMS-måler datert 25.01.2017. Komplette samsvarserklæring/dokumentasjon for øvrige arbeider utført i 2026 var ikke fremlagt på kontrolltidspunktet.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er montert elektrisk avtrekksvifte tilkoblet felles avtrekksystem. Løsningen bør avklares med borettslag/sameie og eventuelt ventilasjonsfagkyndig, da elektrisk vifte på felles avtrekk kan påvirke trekkforhold, gi tilbakeslag av luft/luft og eventuelt påvirke ventilasjonen i andre boenheter.

Sikringskap er plassert i felles trappegang. Kontroll av elektrisk anlegg er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige deler. Skjulte føringer, koblinger, belastning, jordingsforhold og funksjon er ikke kontrollert. Full kontroll må utføres av registrert elektroinstallatør.

Det foreligger avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning. Bad/toalettrom er slått sammen og utvidet, tidligere dør til kjøkken er fjernet, og åpning mellom stue og kjøkken er utvidet. Dette omtales primært under lovlighet. Dersom endringer i åpninger har berørt bærende konstruksjoner, brannskille eller rømningsforhold, kan dette ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som avklarer dette

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

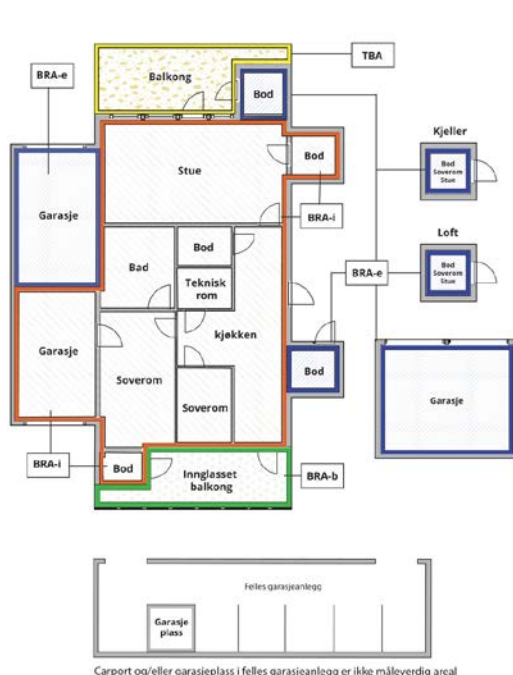
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet (H0302)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	64			64	8
SUM	64				8
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, kott, bad, soverom 1, stue, soverom 2, kjøkken		

Kommentar

Leiligheten disponerer bodareal i kjelleretasje. Det er opplyst at leiligheten har 2 boder i kjeller. Boder i felles kjeller er normalt tilleggsareal/disponibelt areal og inngår ikke i leilighetens interne bruksareal med mindre annet er dokumentert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Bad og tidligere toalettrom er slått sammen og utvidet ved at deler av entréarealet er tatt inn i våtrommet. I forbindelse med arbeidene er tidligere døråpning fra entré til kjøkken fjernet. Åpning mellom stue og kjøkken er også utvidet noe.

Endringene innebærer ombygging av eksisterende planløsning og våtrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at endringene er byggesøkt, godkjent av kommunen, eller vurdert av ansvarlig foretak der dette eventuelt har vært nødvendig. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon som avklarer om utvidet åpning mellom stue og kjøkken berører bærende konstruksjoner.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Refererer til oppsummering av eiers egenerklæring

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Terje Storhaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	5	322		0	16415.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Makrellsvingen 31

Hjemmelshaver

Makrellsvingen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomst dokumenter
H0302/MAKRELLSVINGEN BORETTSLAG	853982202	H0302		Khoshnau Ahmed

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

11

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i Karihola i Kristiansund, med sentral beliggenhet og rolig bomiljø.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig/etablert veinett til borettslagets eiendom.

Tilknytning vann

Det er ikke opplyst særskilte avvik ved vannforsyning. Leiligheten forutsettes tilknyttet felles/offentlig vannforsyning via borettslagets anlegg.

Tilknytning avløp

Det er ikke opplyst særskilte avvik ved avløpsforhold. Leiligheten forutsettes tilknyttet felles/offentlig avløpsanlegg via borettslagets anlegg

Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og parkeringsareal. Borettslaget har felles biloppstillingsplass og etablerte ladepunkter for elbil/ladbar hybridbil.

Tinglyste/andre forhold

Enkelte opplysninger som er relevante ved kjøp av eiendom inngår ikke i den bygnings sakkyndiges mandat etter Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten omhandler primært bygningens tekniske tilstand.

Opplysninger om blant annet rettslige forhold, regulering, ferdiggattest/brukstillatelse, servitutter, felleskostnader, eventuelle leieforhold og andre formelle forhold knyttet til eiendommen skal normalt innhentes og opplyses av megler i forbindelse med salget.

Slike forhold må derfor avklares med megler og fremgår normalt av salgsoppgaven eller øvrig salgsdokumentasjon. Tilstandsrapporten bør leses i sammenheng med denne dokumentasjonen for å gi et mest mulig komplett bilde av eiendommen.

Andelen er del av borettslag. Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Det er vedtektsbestemt 20 dagers forkjøpsrett. Det er begrenset adgang til utleie etter borettslagsloven §§ 5-5 og 5-6. Dyrehold er som hovedregel ikke tillatt uten godkjenning fra borettslagets styre.

Oppsummering av selgers egenerklæring

Selger opplyser at boligen ble kjøpt i 2025, og at selger ikke har bodd i boligen de siste 12 månedene. Boligen selges med boligselgerforsikring.

Det er ikke opplyst om kjente feil/skader på bad/våtrom, tak, yttervegger, dører, garasje/tilleggsbygninger, drenering, kjeller/krypkjeller, fukt, råte, skadedyr, vann- og avløpsanlegg, ventilasjon/varmepumpe, ildsted/pipe eller elektrisk anlegg. Det er heller ikke opplyst om kommunale pålegg, manglende ferdiggattest/brukstillatelse, flom/ras/skred, radonmåling, konflikter eller kjente planer som kan medføre økte kostnader.

Oppgraderinger/moderniseringer/utførte arbeider

Det er opplyst at det er utført arbeid på bad/våtrom i 2026 av Benmendour Rørservice. Arbeidet gjelder rørarbeid. Selger opplyser at membran/tettesjikt og sluk er fornyet/oppgradert, og at «alt er helt nytt». Det er opplyst at dokumentasjon på oppbygning av bad/våtrom finnes.

Det er opplyst at det er utført arbeid på det elektriske anlegget i 2026. El-skap er koblet sammen av Elektro Team AS. Selger opplyser også om arbeid med trekking av rør og sammenkobling av stikk, utført i samvær med faglært elektriker.

Selger opplyser at vinduer generelt er planlagt skiftet fra KBBL sin side. Det er ikke opplyst at tiltak er utført.

Ufaglært arbeid

Det er opplyst om ufaglært arbeid på elektrisk anlegg i 2026, beskrevet som trekking av rør og sammenkobling av stikk, utført i samvær med faglært elektriker. Dette bør dokumenteres nærmere med samsvarserklæring/sluttkontroll fra ansvarlig elektrofirma.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	04.05.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.05.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Venn av eier	29.04.2026	Opplysninger gitt av venn av eier på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	05.05.2026	Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	
2	06.05.2026	Oppdatert og sendt til megler.

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

Ahmed Khoshnau

Boligen

Makrellsvingen 31
6515 KRISTIANSUND N

1505-5/322/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Benmendour Rørservice

Beskrivelse av arbeidet: Han har gjort rør arbeidet.

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

♦ **Ja**

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

Alt er helt nytt.

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det er planlagt fra kbbl sin side å bytte vinduene generelt på hele bygget.

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

♦ **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, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Elektron team

Beskrivelse av arbeidet: El-Skapet er koblet sammen av elektro team AS.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Strekt opp rør og koblet sammen stikk utført i samvær med faglært elektriker.

Eiendommen og omgivelsene



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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.

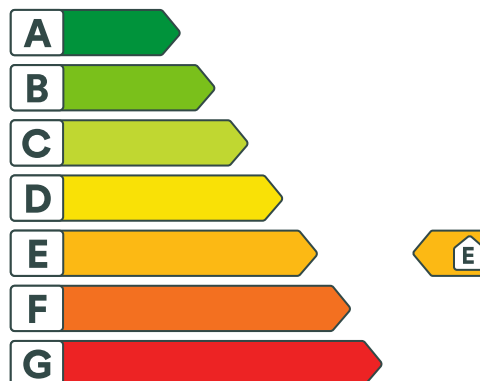
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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 Makrellsvingen 31, 6515 KRISTIANSUND N	
Dato for energimerking 06.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-291568
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 12649835
Gårdsnummer 5	Bruksnummer 322
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0302



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 1975	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 64,0 m²	Oppvarmet bruksareal 64,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
224,02 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
209,24 kWh/m²

Totalt levert pr. år
13 391 kWh



Makrellsvingen 31, 6515 KRISTIANSUND N



Detaljer

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



Makrellsvingen 31, 6515 KRISTIANSUND N



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: 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 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 14: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

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>

Nabolagsprofil

Makrellsvingen 31 - Nabolaget Bukta - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kristiansund stadion Linje 803	1 min 0.1 km
Kristiansund Kvernberget	12 min

Skoler

Folkeparken skole (1-7 kl.) 335 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km
Allanengen skole (1-7 kl.) 214 elever, 16 klasser	20 min 1.7 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 24 klasser	13 min 1.2 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	13 min 1.1 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	14 min 1.2 km

«Rolig strøk, hvor en er i nærheten av skole og idrettsanlegg. Gangavstand til sentrum og naturområder.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

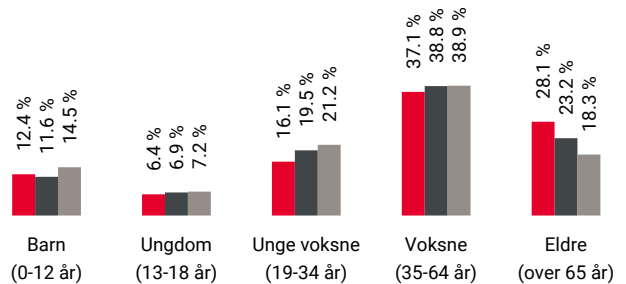
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bukta	1 768	971
Kristiansund	18 220	10 203
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Karihola barnehage (0-5 år) 131 barn	7 min 0.6 km
Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år) 105 barn	15 min 1.3 km
Blåtoppen barnehage (0-5 år) 68 barn	5 min 2.5 km

Dagligvare

Bunnpris Brunsvika Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km
Bunnpris St. Hanshaugen	13 min


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

 Trafikk
Lite trafikk 91/100

 Støynivået
Lite støynivå 91/100

Sport

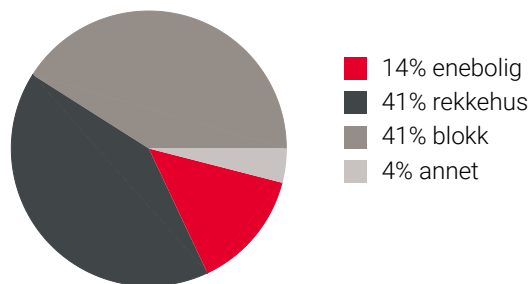
 Kristiansund stadion 3 min 
Fotball 0.2 km

 KFK-treningsbane, gress 3 min 
Fotball 0.3 km

 Actic Atlanterhavsbadet 14 min 

 Family Sports Club Midtbyen 5 min 

Boligmasse



«Rolig område, som ligger i gangavstand til sentrum. Ideelt for de som har barn i skole på alle nivå. Idrettsanlegg og naturområder i umiddelbar nærhet.»

Sitat fra en lokalkjent

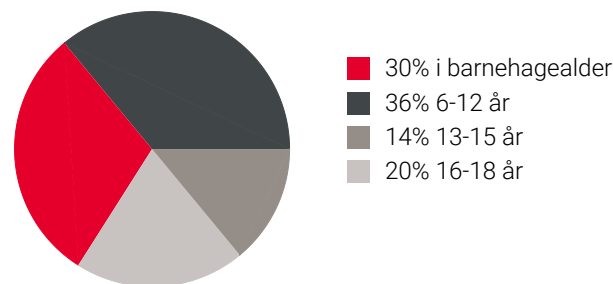


Varer/Tjenester

 ALTI Storakaia 4 min 

 Apotek 1 Storakaia 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

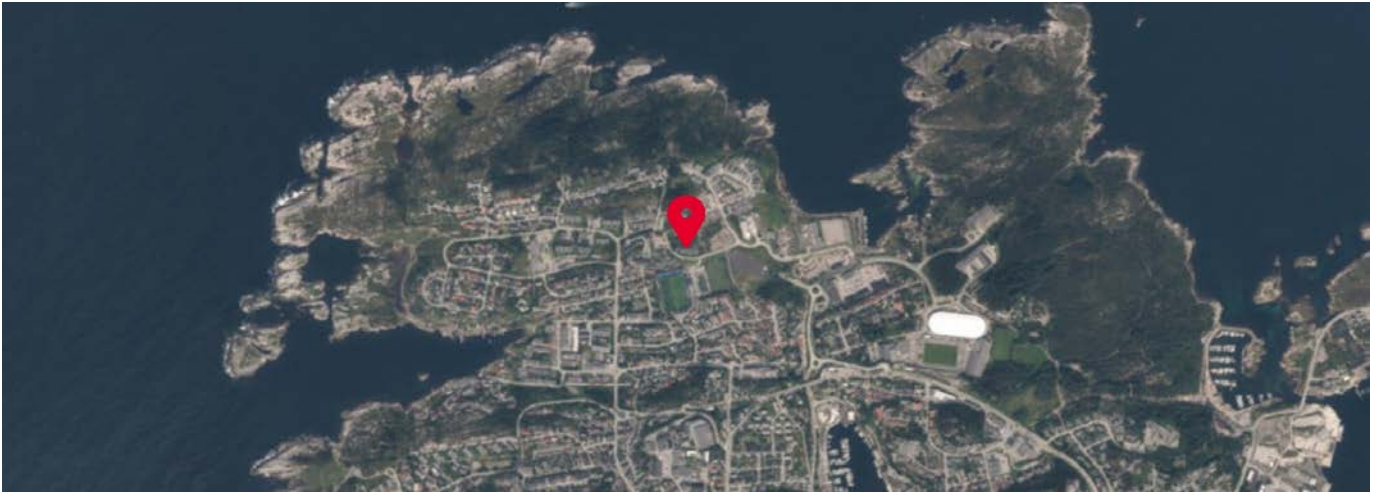


0% 49%

 Bukta
 Kristiansund
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



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

GENERELLE HUSORDENSREGLER

For Makrellsvingen Borettslag

1. Hver andelseier skal sørge for ro i leiligheten mellom kl **23.00 og 07:00**.
2. **Kjellerdører** (sportsboder, vaskeri, privatboder og bakdører) skal alltid være stengt med tanke på bl.a. brannsikring.
3. Det er **ikke tillatt** å sette fra seg ski, kjelker, sykler etc i trappegang eller kjellergang. Dette plasseres i sportsboder. Barn må ikke bruke trappegang eller kjeller som oppholds- eller lekeplass.
4. Risting eller banking av tepper og tøy fra balkong og/eller vindu er **ikke tillatt**. Tørring eller lufting av tøy på balkong må skje innenfor rekkverket og ikke høyere enn rekkverkets høyde. Av sikkerhetshensyn må Blomsterkasser henge på innsiden av verandaen.
5. **Søppel** bringes av den enkelte beboer til utplasserte dunker og sorteres. Sørg alltid for at lokket på dunkene er lukket.
6. Angående bruk av vaskeriene og turorden, vises det til særskilt orientering som er oppslått i vaskeriene. Det er brukerne av vaskeriene som skal holde disse i orden, dvs. rengjøring av yttersiden av maskinene og gulv. **Forlat vaskeriet som du ønsker å finne det!**
7. Hunde- og kattehold er generelt **ikke tillatt**, dog kan det søkes borettslagets styre om tillatelse. Dyrehold må på forhånd være godkjent og attestert av de andre andelseierne i oppgangen, hvis det blir gitt tillatelse til kattehold kan det søkes om å ha kattestige fra verandaen i 1. etg. NB.dette gjelder kun for leilighet i 1. etg.
8. Montering av trampoline, basseng, lekestativ etc på Borettslagets eiendom er generelt ikke tillatt pga usikkerhet rundt juridisk ansvarsforhold. Slikt utstyr, som er satt opp uten Styrets samtykke er ulovlig, og kan kreves fjernet. Dersom andelseier ikke etterkommer kravet innen fastsatt frist, vil Borettslaget etter fristens utløp kunne fjerne utstyret uten ytterligere varsel, på vedkommendes bekostning.
9. **Sist, men ikke minst:**
Vær med på å skape trivsel og hygge for deg og dine naboer!
Ta best mulig vare på borettslagets (fellesskapets) eiendom, slik at ikke noe ødelegges. Skulle uhellet være ute - at det blir en skade på fellesskapets eiendom – vennligst gi styreleder beskjed. Det er **kun vaktmester eller styreleder** som kan bestille fagfolk for utførelse av reparasjoner som skal betales av borettslaget.

Kristiansund, desember 2019 M. B Styret.

Vedtekter

for **Makrellsvingen Borettslag** org nr 853 982 202

tilknyttet

AL Kristiansund Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 29.04.1974, sist endret den 16.03.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

1-3 Kommunikasjonskanaler

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 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 dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- 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.

/AH

A/L Kristiansund Boligbyggelag
h e r

BRUKSTILLATELSE FOR MAKRELLSVINGEN 29-31-33-35.

Etter inspeksjon på overnevnte bygg kan en herved gi brukstillatelse (midlertidig) fra d.d. med bemerkning om at det for utvendige trapper på byggets søndre side må oppsettes forsvarlig og forskriftsmessig rekkverk og handlist.

Bemerkninger om rekkverk må ordnes snarest og senest innen 1/12-75 slik at ferdigattest kan bli utstedt herfra.

Kristiansund bygningsseksjoner 16/9-1975


A. Hvitsand

Gjenpart sendt: Herr Byggmester Harry Mathisen

PREHLIST
3. 1974
KARIN K. HIRVONEN
KIRKKONKATU 1
FINLAND
28. 11. 74

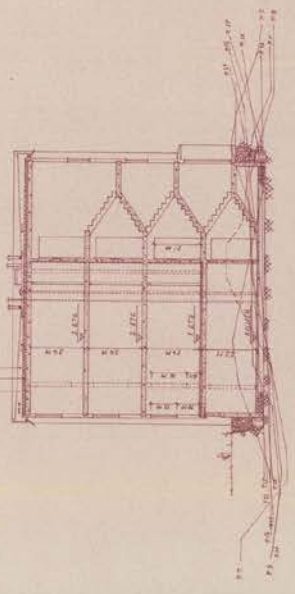


KARIHOLA

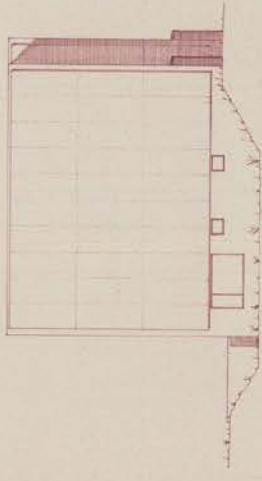
PIILO 1
BLOKK A2 3-ROKAS LUOG-ETER
GAVFASADER DS SMITT
M = 1 100

Irakendad 4-11-74
VALIN - BELLE

ES CA MORA
L. 2. L. MORA. MORA. MORA.
L. 2. L. MORA. MORA. MORA.



FRONTI AV. 200X. J. HYVOLI. KÄLLER.



FRASE MOT. GET.



FRASE MOT. GET.



FREMÅRT
3 FÖRSTÅ
KARIHOLA KONSTRUKTION

BEHÖRIGHETSBEVIS
BYGGNAD OCH
ANLÄGGNINGAR
29 10 74

KARIHOLA

FELT 2

BLOKK A 3 3 RÖNS FÖRSTÅ

PLAN AV 1, 2, OG 3. ETG.

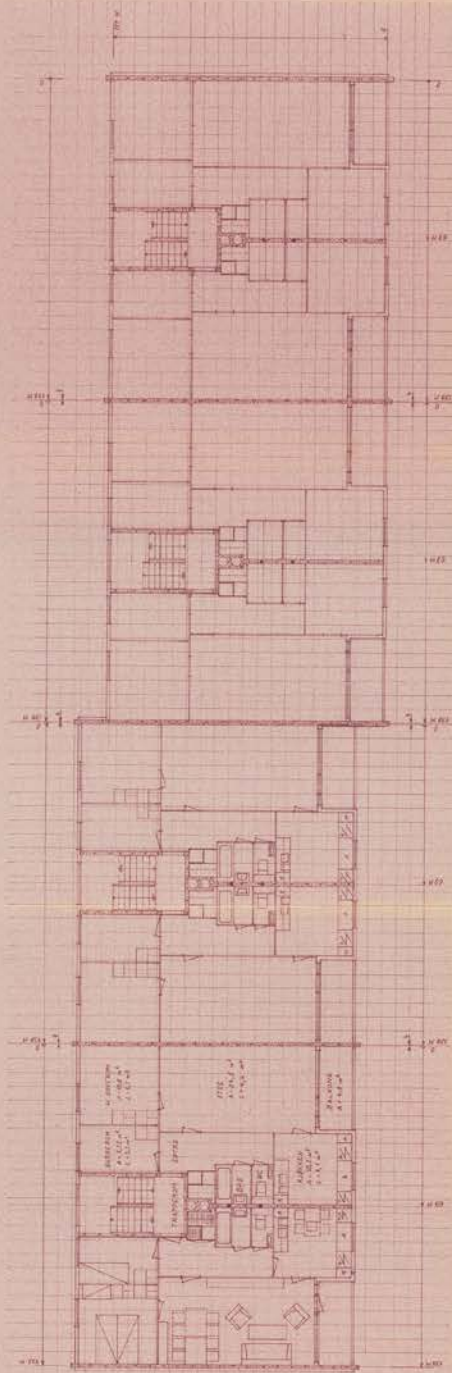
M + 1 - 100

Revisionsnr. 4 - 1 - 74
MALIN - BELE

REV. 0 - 2 - 74 O.B.

GEOMETRISK FÖRT M

10/100
10/100
10/100



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Randi Kvisvik Hansen

Dato utkjørt: 25.03.26 Side 1 av 2

Makrellsvingen Borettslag	Vår ref.:	60/35
Makrellsvingen 31	Type:	Tilknyttet Borettslag
6515 KRISTIANSUND	Eiere:	Ahmed Khoshnau
Organisasjonsnr:	853 982 202	Andelsnr: 11

Felleskostnader**Tot. innev. måned:** 5 620

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader gjeld	1 098
	Felleskostnader drift	4 522

Fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 14616284, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 25.03.2026: 4.07% pa.

Antall terminer til innfrielse: 6

Saldo per 25.03.2026: 3 001 439

Andel av saldo: 20 192

Første termin: 01.03.2009 Første avdrag: 01.09.2009 (siste termin 01.03.2029)

Lånummer: 146162839, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 25.03.2026: 4.07% pa.

Antall terminer til innfrielse: 4

Saldo per 25.03.2026: 1 662 975

Andel av saldo: 11 187

Første termin/første avdrag: 31.12.2008 (siste termin 31.12.2027)

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ann Mari Erlandsen

Adresse: Havgapet 1B

Postnr/-sted: 6515 KRISTIANSUND

Telefon: Mob.: 95528688

E-post: makrellsvingen@kbbbl bolig.no

Restanse felleskostnader pr. 25.03.2026

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

Ligning - 2025

Annen formue:	45 718	Gjeld:	34 349	Andre inntekter:	1 796
		Utgifter:	1 858		

Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	26 000
Andelsnr:	11	Partialobligasjonsnr:	11

Bygning/eiendom

Byggeår: 1975

Gårds/bruksnr: 5/595, 5/426, 5/455, 5/454, 5/322

Feste/eiet tomt: Eiet

Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0000588474
--------------	------------------------	-----------	--------------

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Første innflytting:	12.09.1975	SSBnr:	H0302
---------------------	------------	--------	-------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Randi Kvisvik Hansen

Dato utkjørt: 25.03.26 Side 2 av 2

Makrellsvingen Borettslag	Vår ref.: 60/35
Makrellsvingen 31	Type: Tilknyttet Borettslag
6515 KRISTIANSUND	Eiere: Ahmed Khoshnau
Organisasjonsnr: 853 982 202	

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Elektrisk
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms

Fasiliteter:

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

Ekstern avtale om HMS/ Internkontroll

Laget har kabel-TV

Har inngått avtale om vaktmester

Ekstern avtale om brannkontroll

Inngått avtale om vedlikeholdsplan

Boligselskapet har innleid renholder til fellesare

Etablert el-bil lading på fellesområde

Garasje plass kan leies og tildeles etter ansiennitet av styret i borettslaget



Megleropplysninger

Adresse: Makrellsvingen 31			
Gnr.: 5	Bnr.: 322	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, uteoppholdsareal, friområde og tunnel – nåværende	07.09.2023 14.05.2024
Kommunedelplan			
Reguleringsplan	R-117 Karihola R-266 Hagelin R-232 Atlantehavstunnelen	Boliger Friområde Spesialområde boligområde/tunnel	08.06.1973 28.06.2016 18.06.2002
Mindre reguleringsendring/ Bebyggelsesplan	R-117-01 Bebyggelsesplan Karihola R-232-02 Endring av tunnelstrase	Boliger, lekeplass, kjøregate, fortau, sti, gangvei og privat parkeringsareal Spesialområde boligområde/tunnel	09.10.1974 06.07.2006

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 detaljeringszone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.



Innsendte arealplaner

Planer under arbeid i området:

Ja Nei

PlanID og Plannavn	Status:

Kommentarer:

Avkjørsel til eiendommen

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

Kommentar:

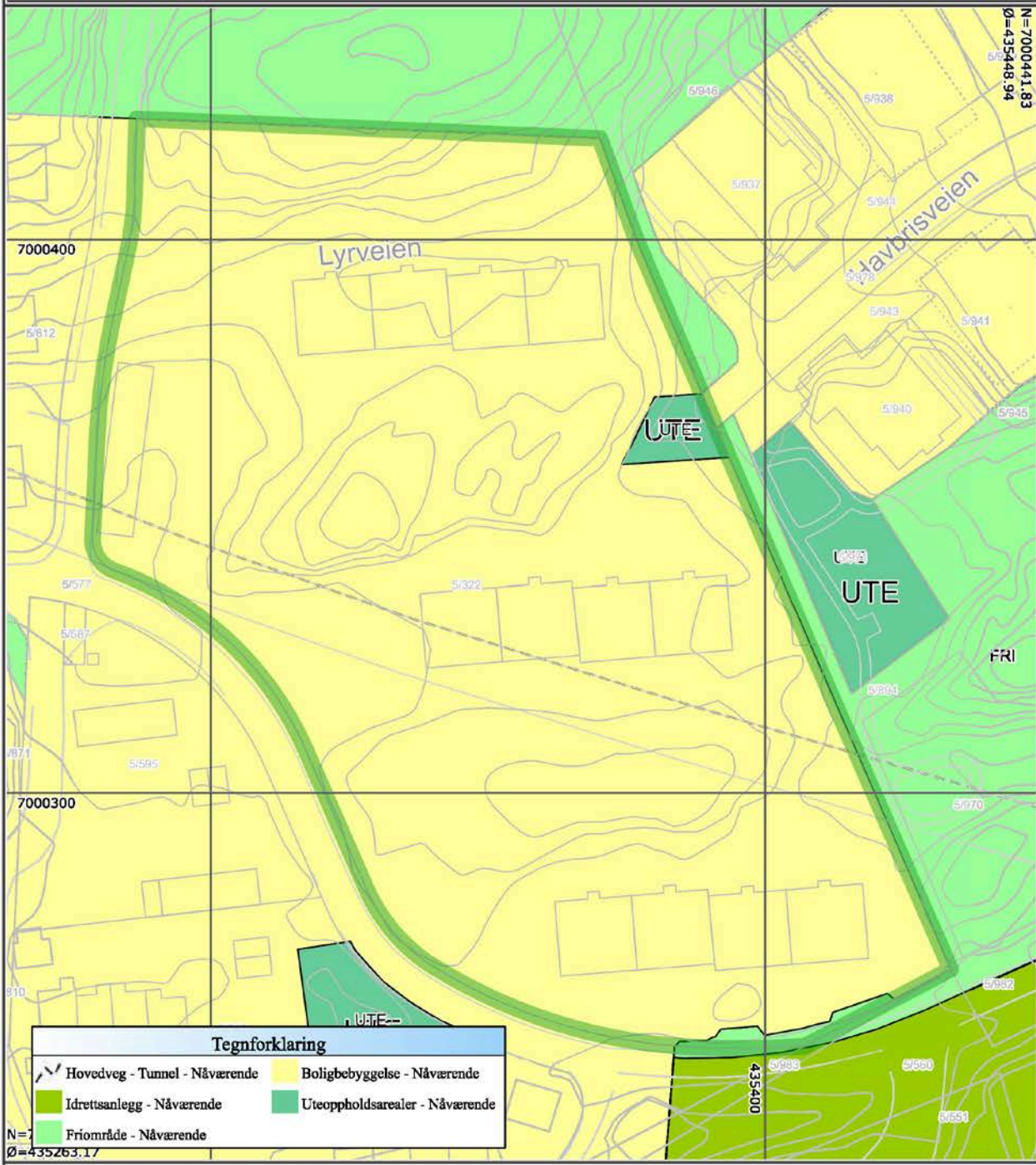
Ikke bestilt

Kommentarer til ordren:






Med hilsen:

Plan og byggesak, reguleringsavdelingen v/Marita K. Spånberg
25.03.2026

	KARTUTSNITT					
	Eiendom:	Gnr: 5	Bnr: 322	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Makrellsvingen 31, 6515 KRISTIANSUND N				
Hj.haver/Fester:						
KRISTIANSUND KOMMUNE	Dato: 25/3-2026 Sign:				Målestokk 1:1000	



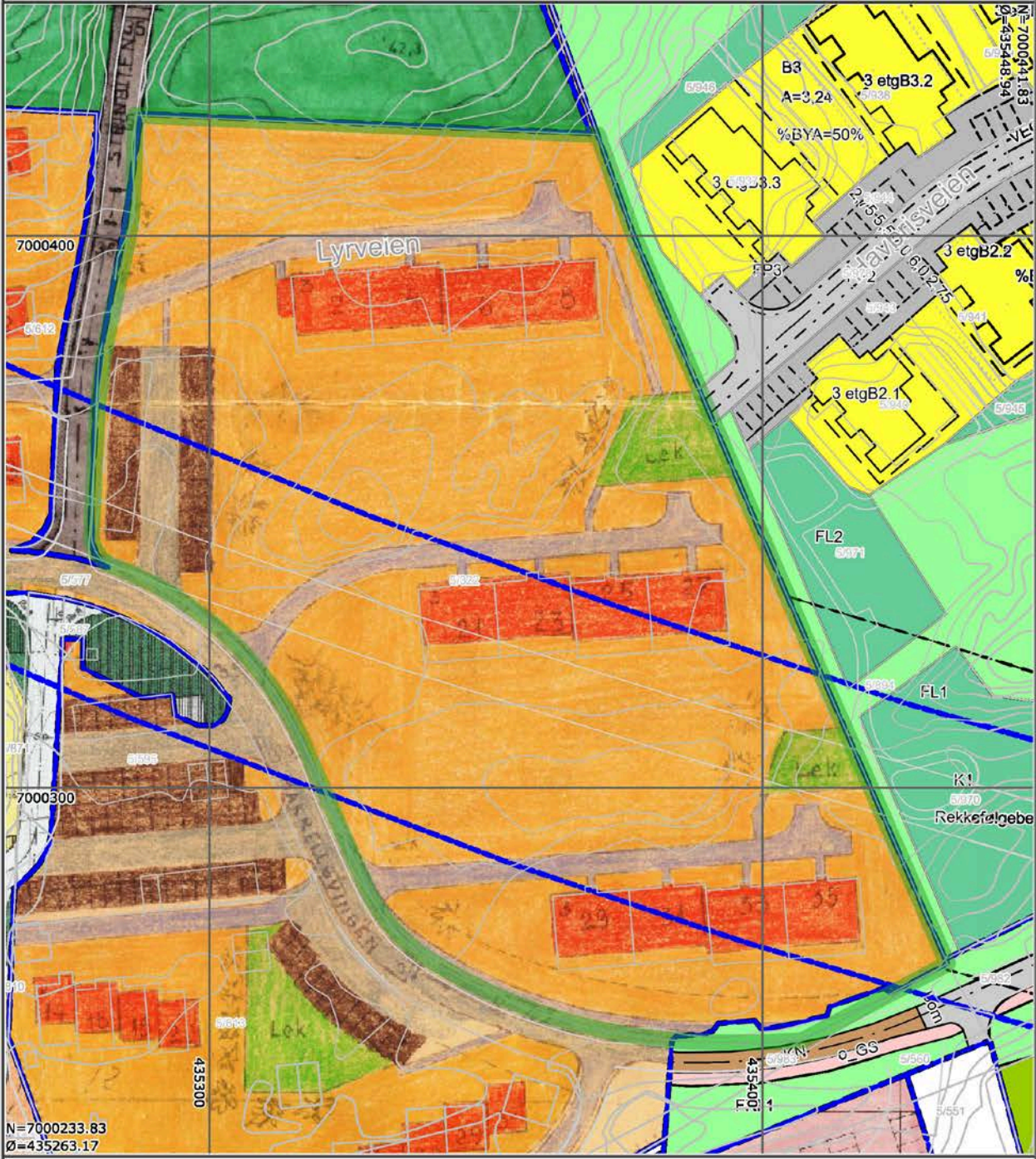
Tegnforklaring

	Hovedveg - Tunnel - Nåværende		Boligbebyggelse - Nåværende
	Idrettsanlegg - Nåværende		Uteoppholdsarealer - Nåværende
	Friområde - Nåværende		

N=7000411.83
Ø=435263.17

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: 5	Bnr: 322	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Makrellsvingen 31, 6515 KRISTIANSUND N				
Hj.haver/Fester:						
KRISTIANSUND KOMMUNE	Dato: 25/3-2026 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.

BEBYGGELSESPÅN
KARHOLA*
 KRISTIANSUND N

K2

- BYGGINGSKATEGORIER
- 1. HUS
 - 2. TILBUDSBEHOV
 - 3. BILPARK
 - 4. VEI
 - 5. GRØNNTILBUDSBEHOV
 - 6. ANNETT
 - 7. GRØNNTILBUDSBEHOV
 - 8. GRØNNTILBUDSBEHOV
 - 9. GRØNNTILBUDSBEHOV
 - 10. GRØNNTILBUDSBEHOV
 - 11. GRØNNTILBUDSBEHOV
 - 12. GRØNNTILBUDSBEHOV
 - 13. GRØNNTILBUDSBEHOV
 - 14. GRØNNTILBUDSBEHOV
 - 15. GRØNNTILBUDSBEHOV
 - 16. GRØNNTILBUDSBEHOV
 - 17. GRØNNTILBUDSBEHOV
 - 18. GRØNNTILBUDSBEHOV
 - 19. GRØNNTILBUDSBEHOV
 - 20. GRØNNTILBUDSBEHOV



1:5000
 1:10000

BYGGINGSKATEGORIER
 1. HUS
 2. TILBUDSBEHOV
 3. BILPARK
 4. VEI
 5. GRØNNTILBUDSBEHOV
 6. ANNETT
 7. GRØNNTILBUDSBEHOV
 8. GRØNNTILBUDSBEHOV
 9. GRØNNTILBUDSBEHOV
 10. GRØNNTILBUDSBEHOV
 11. GRØNNTILBUDSBEHOV
 12. GRØNNTILBUDSBEHOV
 13. GRØNNTILBUDSBEHOV
 14. GRØNNTILBUDSBEHOV
 15. GRØNNTILBUDSBEHOV
 16. GRØNNTILBUDSBEHOV
 17. GRØNNTILBUDSBEHOV
 18. GRØNNTILBUDSBEHOV
 19. GRØNNTILBUDSBEHOV
 20. GRØNNTILBUDSBEHOV

K2

R-117-01



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgenerering 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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: Makrellsvingen 31
6515 KRISTIANSUND N**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gunnar Andreas Kjønnøy**Oppdragsnummer:****Telefon:** 452 77 617
E-post: gunnar.andreas.kjonnoy@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