



aktiv.

Storgata 45, 6508 KRISTIANSUND N

**Toppleilighet med nydelig
beliggenhet ved sjøkanten - Flott
utsikt - Solrik veranda - Heis -
Parkering i garasjeanlegg**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Maria Alvheim Klinge

Mobil 926 99 890

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

Aktiv Kristiansund

Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 82 779,-
Omkostn.: Kr 115 540,-
Total ink omk.: Kr 4 688 319,-
Felleskostn.: Kr 8 070,-
Selger: Jan Inge Bugge
Tove Bugge Larssen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1996
BRA-i/BRA Total 129/129 kvm
Tomtstr.: 985.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 123
Snr. 24
Oppdragsnr.: 1601240075

Toppleilighet med nydelig beliggenhet ved sjøkanten

Velkommen til Storgata 45!

Innholdsrik og stor toppleilighet med sentral beliggenhet på Kirkelandet. Egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det er heis i bygget helt fra garasjeanlegg og opp til leiligheten.

Leiligheten inneholder en lys og romslig stue med åpen løsning til kjøkken. Store vindsusflater som gir et fint lysinnslipp og man kan nyte den flotte utsikten. Det er utgang til sørvendt veranda med gode solforhold. Det er i tillegg en uteplass ved inngangspartiet.

Fint flislagt bad med innredning, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og badstue. Det er 2 soverom i tillegg til et kontor. Stor innvendig bod som har god lagringsplass.

Her kan man bo lettvtint og sentralt med alt av fasiliteter i umiddelbar nærhet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	57
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 129 m²

BRA totalt: 129 m²

Bruksareal fordelt på etasje

7. etasje

BRA-i: 129 m² Entré , Gang , Kontor , Bad/vaskerom , Badstue , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom , Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendige boder og eventuell garasje/parkering er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen eller besiktiget. Balkong mot syd er tatt med under åpent areal med ca 10m². Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

985.3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt. Parkering er i felles garasjeanlegg.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i toppetasjen i Storgata 45. Meget sentral beliggenhet på Kirkelandet med kort vei til alle fasiliteter sentrum har å by på.

Adkomst

Eiendommen har avkjørsel fra offentlig vei over gnr. 3 bnr. 579 (privatrettslig avtale). Sørholmsveien er en tidligere offentlig vei som gjennom R-273 er regulert til felles vei (f_KV2), dvs. avkjørselen er felles/privat

Bebyggelsen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1996

Offentlig kommunikasjon

Buss og sundbåt

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Leiligheten er oppført med en balkong på 1 side av bygget. Balkongen er av terrassebord med rekkverk av stål.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 23.12.2024 av Runar Meek I Råd Eiendomstakst for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Entré , Gang , Kontor , Bad/vaskerom , Badstue , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom , Bod

Standard

Bad/Vaskerom: Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malt mur.

Badet har en hvit innredning med profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Dusjkabinett
- Gulvmontert toalett
- Opplegg for vaskemaskin
- Badstue

Stue/Kjøkken: Gulvet er belagt med parkett. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte gips plater.

Kjøkkenet har en innredning med heltre utsende. Innredningen går over 2 vegger og er av skuffer og skap med profilerte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask av stål med avrenningsplate og en nedfelt plate topp. Kjøkkenet er utstyrt med en integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

- Varmepumpe
- Varmtvannsbereder

Soverom 1: Gulvet er belagt med parkett. Veggene er kledd med malt strie. Det innvendige taket er lagt med malt mur.

Soverom 2: Gulvet er belagt med parkett. Veggene er kledd med malt strie. Det innvendige taket er lagt med malt mur.

Gang 1: Gulvet er belagt med parkett. Veggene er kledd med malt strie. Det innvendige taket er lagt med malt mur.

Gang 2: Gulvet er belagt med vinyl. Veggene er kledd med malt strie. Det innvendige taket er lagt med malt mur.

Entré: Gulvet er belagt med flis. Veggene er kledd med malt strie. Det innvendige taket er lagt med malt mur.

- Sikringsskap

Bod: Gulvet er belagt med vinyl. Veggene er kledd med malt strie. Det innvendige taket er lagt med malte gips plater.

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

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Radon
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Forhold som har fått TG3:

- Våtrom > 7. Etasje > Bad/vaskerom > Generell

Hvitevarer

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

Parkering

Egen parkeringslass i felles garasjeanlegg

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad og varmepumpe på kjøkken/stue

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 490 000

Kommunale avgifter

Kr 7 804

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beløpet gjelder eiendomsskatt.

Formuesverdi primær

Kr 705 159

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 820 635

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud 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

Eierbrøk

109/2301

Felleskostnader inkluderer

Forsikring, renovasjon, vannavgift, regnskap, revisjon, lys og varme i fellesareal, tv, fiber, renter og avdrag på fellesgjeld.
Eiendomsskatt kommer i tillegg.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 070

Andel Fellesgjeld

Kr 82 779

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

24.11.2024

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har besluttet å ta opp et tilleggs lån som planlegges gjennomført i løpet av 2025.

Lånet skal dekke kostnader til nødvendig vedlikehold, og det totale lånebeløpet vil da øke til 4 000 000 kroner.

Felleskostnadene er allerede justert for å ta høyde for denne økningen

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Sørsundet Boliger

Organisasjonsnummer

977318106

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Nordea

Restgjeld kr.: 1.747.492

Restgjeld pr.: 06.01.2025

Rentevilkår: 8,55 % pa

Nedbetalings dato: 02.09.32

Sameiet har besluttet å ta opp et tilleggs lån som planlegges gjennomført i løpet av 2025.

Lånet skal dekke kostnader til nødvendig vedlikehold, og det totale lånebeløpet vil da

øke til 4 000 000 kroner.

Felleskostnadene er allerede justert for å ta høyde for denne økningen

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Meese AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 123, seksjonsnummer 24 i Kristiansund kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1505/3/123/24:

16.09.1946 - Dokumentnr: 990066 - Skjønn

vedr. ekspropriasjon.

Overført fra: Knr:1505 Gnr:3 Bnr:123

Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.1995 - Dokumentnr: 4453 - Utbyggingsavtale

I forbindelse med planer om oppføring av ny

boligbebyggelse. Med flere bestemmelser.

Avtalen er inngått mellom Kristiansund kommune og

Fastinggården AS.

Overført fra: Knr:1505 Gnr:3 Bnr:123

Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.1996 - Dokumentnr: 3530 - Rettigheter iflg. skjøte
Ytre bod og parkeringsplass i garasjeanlegg.

02.04.1996 - Dokumentnr: 3149 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 109/2301

01.09.1995 - Dokumentnr: 8468 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:1505 Gnr:3 Bnr:112 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:1505 Gnr:3 Bnr:112 Snr:10
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser.
Overført fra: Knr:1505 Gnr:3 Bnr:123
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1995 - Dokumentnr: 8470 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:1505 Gnr:3 Bnr:112 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:1505 Gnr:3 Bnr:112 Snr:10
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser.
Overført fra: Knr:1505 Gnr:3 Bnr:123
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1995 - Dokumentnr: 8471 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:1505 Gnr:3 Bnr:579 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:1505 Gnr:3 Bnr:579 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:1505 Gnr:3 Bnr:579 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:1505 Gnr:3 Bnr:579 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:1505 Gnr:3 Bnr:579 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:1505 Gnr:3 Bnr:579 Snr:6
Til egne parkeringsplasser, med vedlikeholdsplikt.
Avtalen kan ikke endres eller oppheves uten
samtykke fra Kristiansund kommune.
Overført fra: Knr:1505 Gnr:3 Bnr:123
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2020 - Dokumentnr: 2209472 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1505 Gnr:9004 Bnr:3
Fri adkomst og ferdsel

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse 29.03.1996

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Kommunedelplan: Kommunedelplan for Kristiansund sentrum - Formål:
Boligbebyggelse, nåværende og fremtidig, veg - Vedtatt dato: 26.08.2021
Reguleringsplan: R-193 Storgata 45 R-273 Sørholmen - Formål: Bolig Felles fortau
(f_FT), parkeringsplass P - Vedtatt dato: 19.06.1990 18.11.2021

Kommentarer: Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt: Eiendommen omfattes av aktsomhetssone for havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning (H320_1) og mulig fare for løsmasseutglidning (H310_1). Ved motstrid går kommune(-del) planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en detaljeringssone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.

Eiendommen har avkjørsel til/fra privat vei.

Kommentar:

Eiendommen har avkjørsel fra offentlig vei over gnr. 3 bnr. 579 (privatretslig avtale). Sørholmsveien er en tidligere offentlig vei som gjennom R-273 er regulert til felles vei (f_KV2), dvs. avkjørselen er felles/privat.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 490 000 (Prisantydning)

82 779 (Andel av fellesgjeld)

4 572 779 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

114 300 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

115 540 (Omkostninger totalt)
126 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
129 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 688 319 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 699 219 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 702 019 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 115 540

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

07.05.2025

























Vedlegg



Plantegninger Er Ikke Målbare Og Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Storgata 45, 6508 KRISTIANSUND N
 KRISTIANSUND kommune
 # gnr. 3, bnr. 123, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 26.11.2024

Rapportdato: 23.12.2024

Oppdragsnr.: 22028-1095

Referansenummer: UL6113

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Runar Meek

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Råd Eiendomstakst AS

Råd Eiendomstakst består av 2 Takstingeniører MNT og en Takstfullmektig MNT. Selskapets ansatte har lang praktisk bakgrunn fra bygg og anlegg. Selskapet takserer og er sertifisert i Norsk Takst for områdene:

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



Rapportansvarlig

Runar Meek

Runar Meek
Uavhengig Takstingeniør
runar@bygg-con.no
952 34 014

Medansvarlig

Pål Meek

Pål Rune Meek
Uavhengig Takstingeniør
paal.meek@bygg-con.no
473 12 312



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i topp etasjen i en blokk i Storgate i Kristiansund kommune. Blokken ligger sentralt til og er gå avstand fra dagligvarebutikker, treningssenter, kino, kjøpesenter, kommunehus, m.m. Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt. Parkering er i parkeringsgarasje. Leiligheten har flott utsikt over havnebassenget. Innvendig er leiligheten hovedsakelig preget av vinyl og parkett belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malt mur. Badet er preget av flis belagte overflater. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Leiligheten er oppført med en balkong på 1 side av bygget. Balkongen er av terrassebord med rekkverk av stål.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er leiligheten hovedsakelig preget av vinyl og parkett belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malt mur. Etasjeskille er kun besiktiget fra leilighetens overflater. Etasjeskille er av betong og mur. Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området usikker forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet ble oppført før teknisk forskrift fra 1997 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene.

Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malt mur. Badet har en hvit innredning med profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Dusjkabinett

- Gulvmontert toalett

- Opplegg for vaskemaskin

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom mot innredningen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Gulvet er belagt med parkett. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malt mur.

Kjøkkenet har en innredning med heltre utsende. Innredningen går over 2 vegger og er av skuffer og skap med profilerte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask av stål med avrenningsplate og en nedfelt plate topp.

Kjøkkenet er utstyrt med en integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPELALROM

[Gå til side](#)

På badet er leiligheten utført med en badstue.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Det er plassert en varmtvannsbereder i kjøkken innredningen. Den rommer ca 120 liter.

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

Bygget er utstyrt med nødvendige brannslukningsutstyr og varsler-system.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

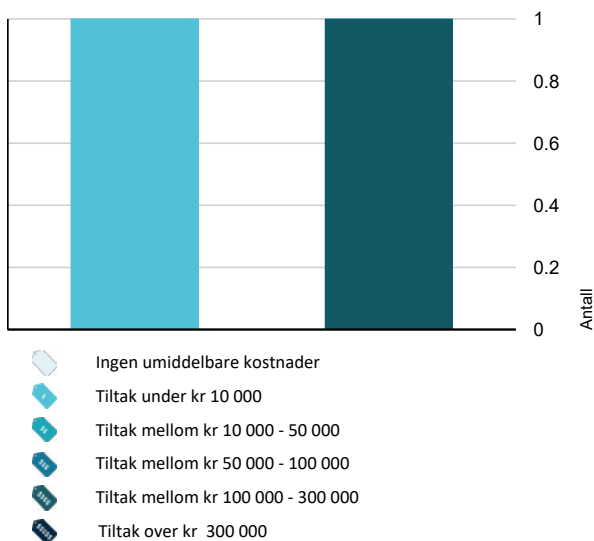
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Våtrom > 7. Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

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

Energimerke



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

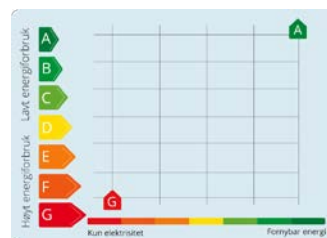
Energikarakteren A–G:

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

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

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

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



Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1996

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligformål

Standard

Innvendig er leiligheten hovedsakelig preget av vinyl og parkett belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malt mur. Badet er preget av flis belagte overflater. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

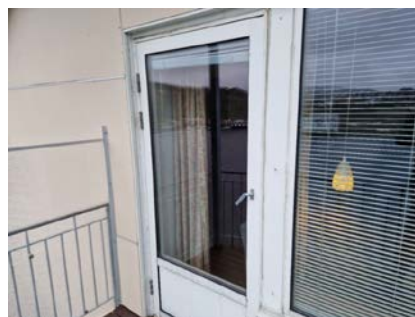
Det er påvist at ytterdøren er montert på en slik måte at den vil trekke fukt i underkant.

Ytterdøren har en høy slitasje grad.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ytterdøren bør skiftes.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten er oppført med en balkong på 1 side av bygget. Balkongen er av terrassebord med rekkverk av stål.

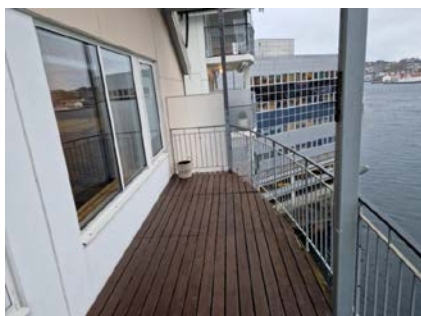
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er leiligheten hovedsakelig preget av vinyl og parkett belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malt mur.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er kun besiktiget fra leilighetens overflater. Etasjeskille er av betong og mur.

TG 2 Radon

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området usikker forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Badet ble oppført før teknisk forskrift fra 1997 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene.

Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malt mur.

Badet har en hvit innredning med profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert bom (hullrom) bak fliser på vegg og gulv.

Det er påvist avvik i fall forholdet for hva som var gyldig på oppførings tidspunktet. Det er videre avvik fra anbefaling om en høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel på 25mm.

Mer en halvparten av forventet brukstid for sluk løsning og membran er passert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

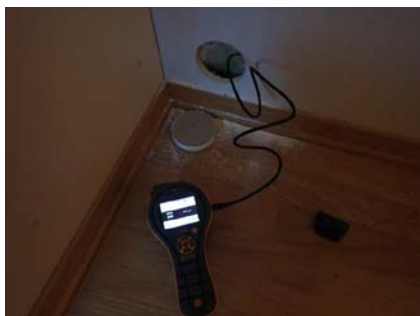
Tilstandsrapport



7. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom mot innredningen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.



KJØKKEN

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Gulvet er belagt med parkett. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malt mur. Kjøkkenet har en innredning med heltre utsende. Innredningen går over 2 vegger og er av skuffer og skap med profilerte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask av stål med avrenningsplate og en nedfelt plate topp. Kjøkkenet er utstyrt med en integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.



7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

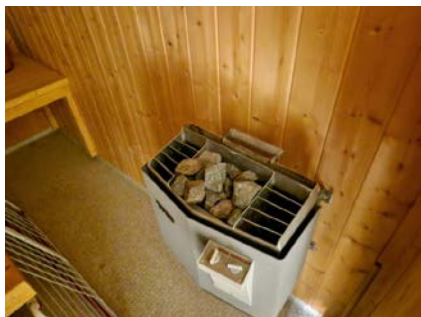
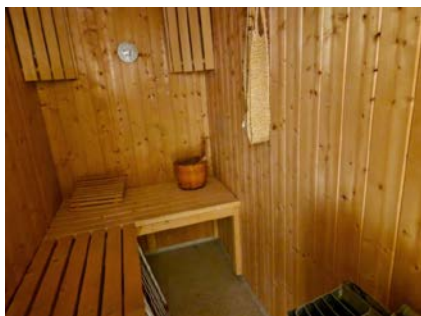
SPESIALROM

7. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

På badet er leiligheten utført med en badstue.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



TG 2 Varmtvannstank

Det er plassert en varmtvannsbereder i kjøkken innredningen. Den rommer ca 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.

Det er registrert dryppmerker ved varmtvannsberederen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser av berederen.



Tilstandsrapport



1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1996 Det elektriske anlegget er trolig fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ukjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektriske arbeid.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Det er ikke fremlagt kontrollrapport fra el tilsyn.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke opplyst om unormale forhold rundt sikringene.

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

Nei Det er ikke opplyst om varmgang i el anlegget.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Takstmann er ikke EL fagmann og deler av anlegget er skjult. På generelt grunnlag anbefaler DSB(Direktoratet for Sikkerhet- og Beredskap) kontroll av EL anlegg hvert 5. år. Kostnadsestimat i rapporten her, er for en EL-kontroll og hensyntar ikke eventuelle fremtidige påkostninger for utbedring av eventuelle avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Bygget er utstyrt med nødvendige brannslukkingsutstyr og varsler-system.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

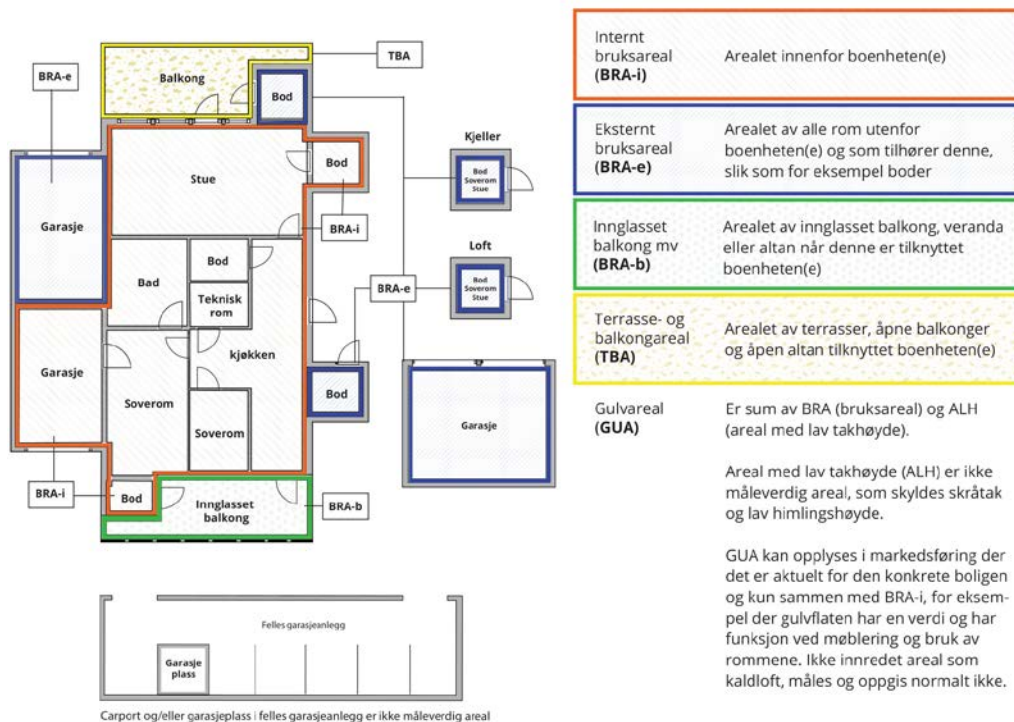
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
7. Etasje	129			129	10
SUM	129				10
SUM BRA	129				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7. Etasje	Bad/vaskerom , Badstue , Bod , Entré , Gang , Kontor , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2		

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendige boder og eventuell garasje/parkering er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen eller besiktiget. Balkong mot syd er tatt med under åpent areal med ca 10m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	118	11

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Det er 2 stk boder som er tatt med som S-rom. Den ene boden har gulvareal, som ikke er målbart grunnet lav takhøyde.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.11.2024	Runar Meek	Takstingeniør
	Pål Rune Meek	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	3	123		24		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Storgata 45

Hjemmelshaver

Bugge Inger Johanne Branem

Kommentar

Eiendommen er felles for borettslaget

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i topp etasjen i en blokk i Storgate i Kristiansund kommune. Blokken ligger sentralt til og er gå avstand fra dagligvarebutikker, treningssenter, kino, kjøpesenter, kommunehus, m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har avkjørsel fra offentlig vei over gnr. 3 bnr. 579 (privatrettslig avtale). Sørholmsveien er en tidligere offentlig vei som gjennom R-273 er regulert til felles vei (f_KV2), dvs. avkjørselen er felles/privat. Rettighet må avklares.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

R-193 Storgata 45, R-273 Sørholmen.

Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt: Eiendommen omfattes av aktsomhetssone for havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning (H320_1) og mulig fare for løsmasseutglidning (H310_1).

☒ Ved motstrid går kommune(-del) planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en detaljeringsone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.

Det er planer under arbeid:

Oppheving av eldre reguleringsplaner i vestre bydel samt

Oppstart av planarbeid og høring av

planprogram for endring av K-201201

Kommunedelplan for Kristiansund

sentrum. Det er leilighetsbygg vest for eiendommen under planlegging.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt. Parkering er i parkeringsgarasje. Leiligheten har flott utsikt over havnebassenget.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2019	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.12.2024	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Energirapport	27.11.2024	Utfylt av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	18.12.2024	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	09.12.2024	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	29.03.1996	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.05.1995	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

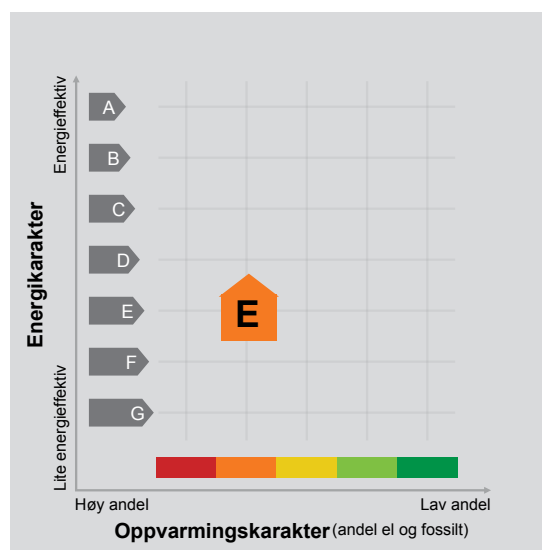
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UL6113>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Storgata 45
Postnummer	6508
Sted	KRISTIANSUND N
Kommunenavn	Kristiansund
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	123
Seksjonsnummer	24
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	12628226
Bruksenhetsnummer	H0701
Merkenummer	Energiattest-2024-54971
Dato	27.11.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

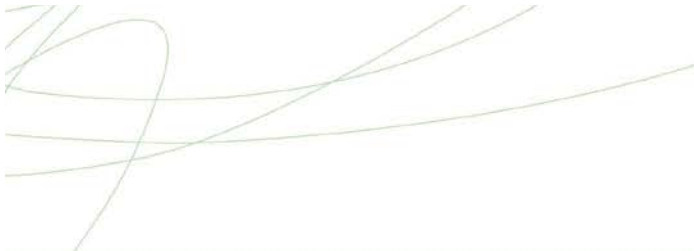
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer

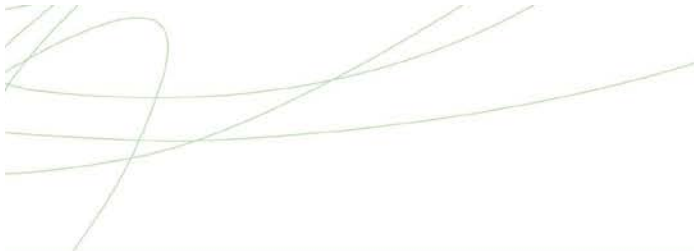
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Tiltak utendørs

- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1996
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

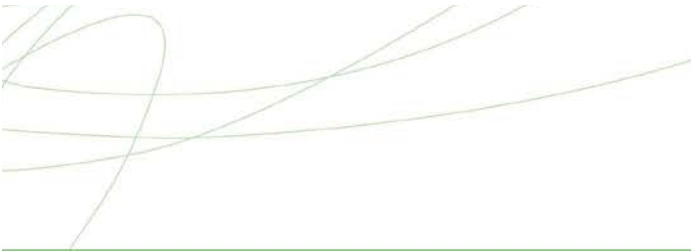
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe

Ventilasjon Mekanisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen>). *Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: 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 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansund	
Oppdragsnr.	
1601240075	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tove Bugge Larssen	Jan Inge Bugge
Gateadresse	
Storgata 45	
Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6508
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Inger B Bugge
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1994
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1601240075

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1601240075

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1601240075

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tove Larssen	2f969c5eef82589fc7b88f0 03ac5ba66702db140	18.12.2024 17:55:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Inge Bugge	1bdb5012208cbe2d07369a7 ed8438bebaccad073	19.12.2024 16:08:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1601240075

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Målestokk
1:500

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



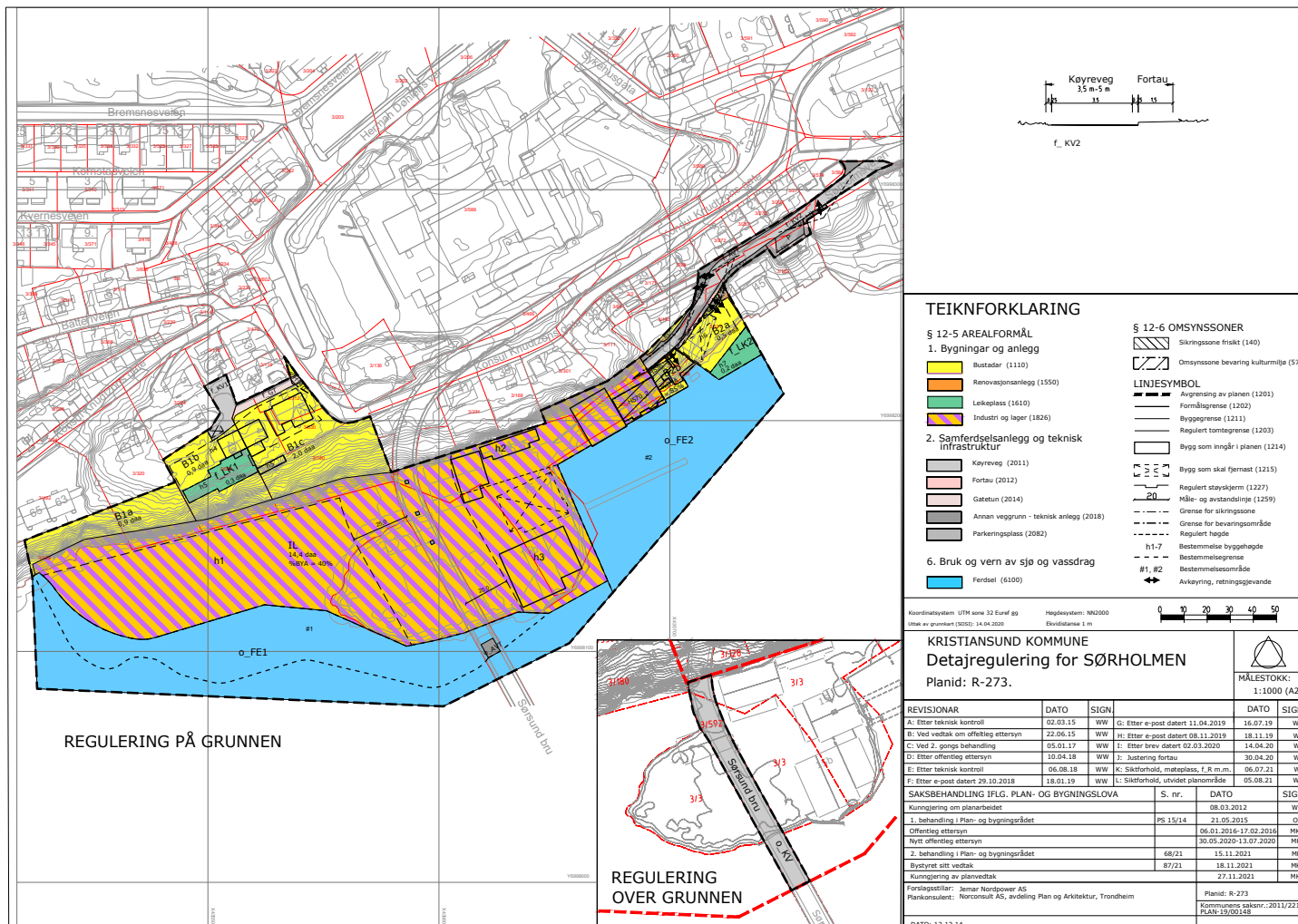
435750

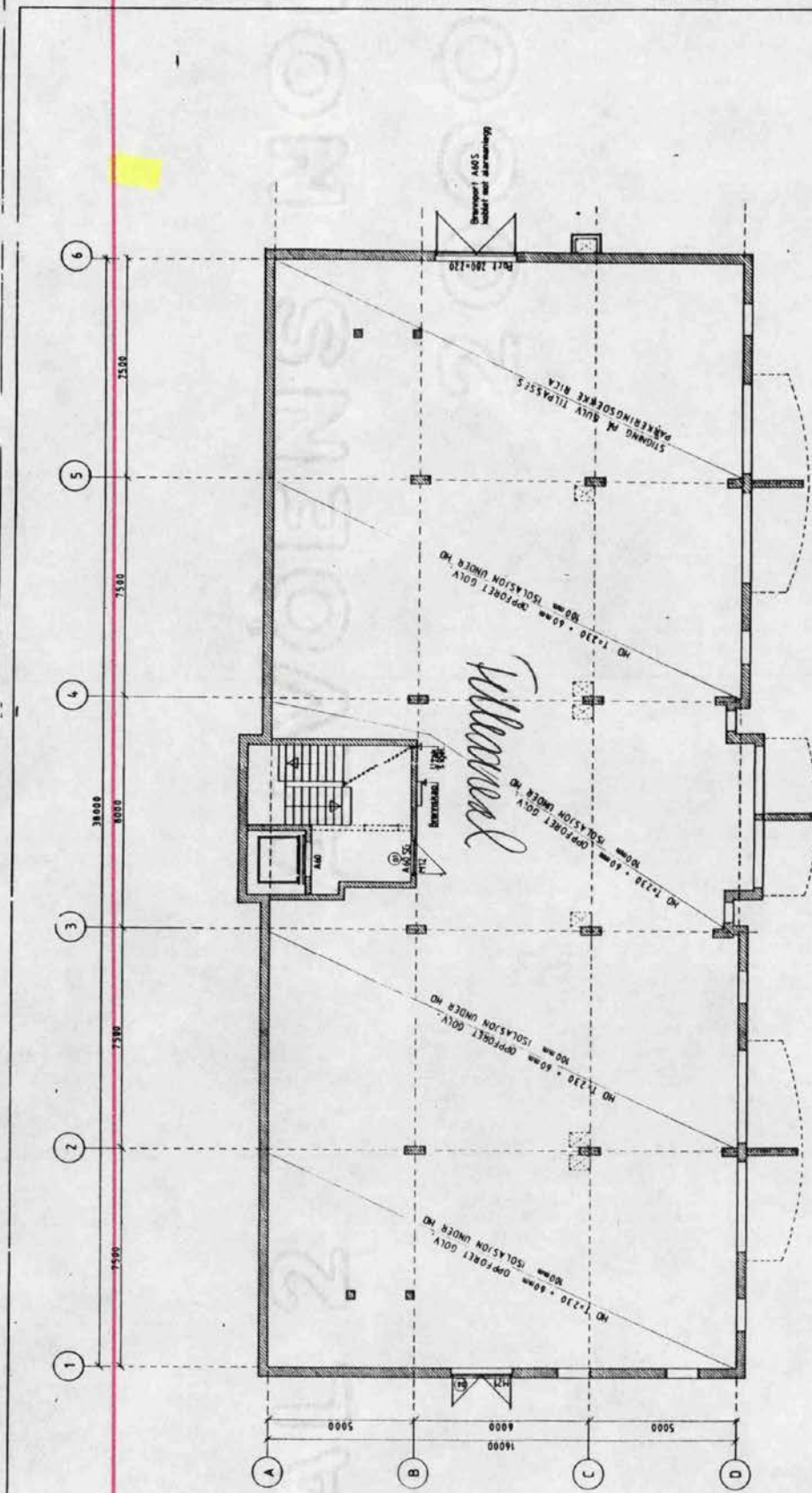
435700

2

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.

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.

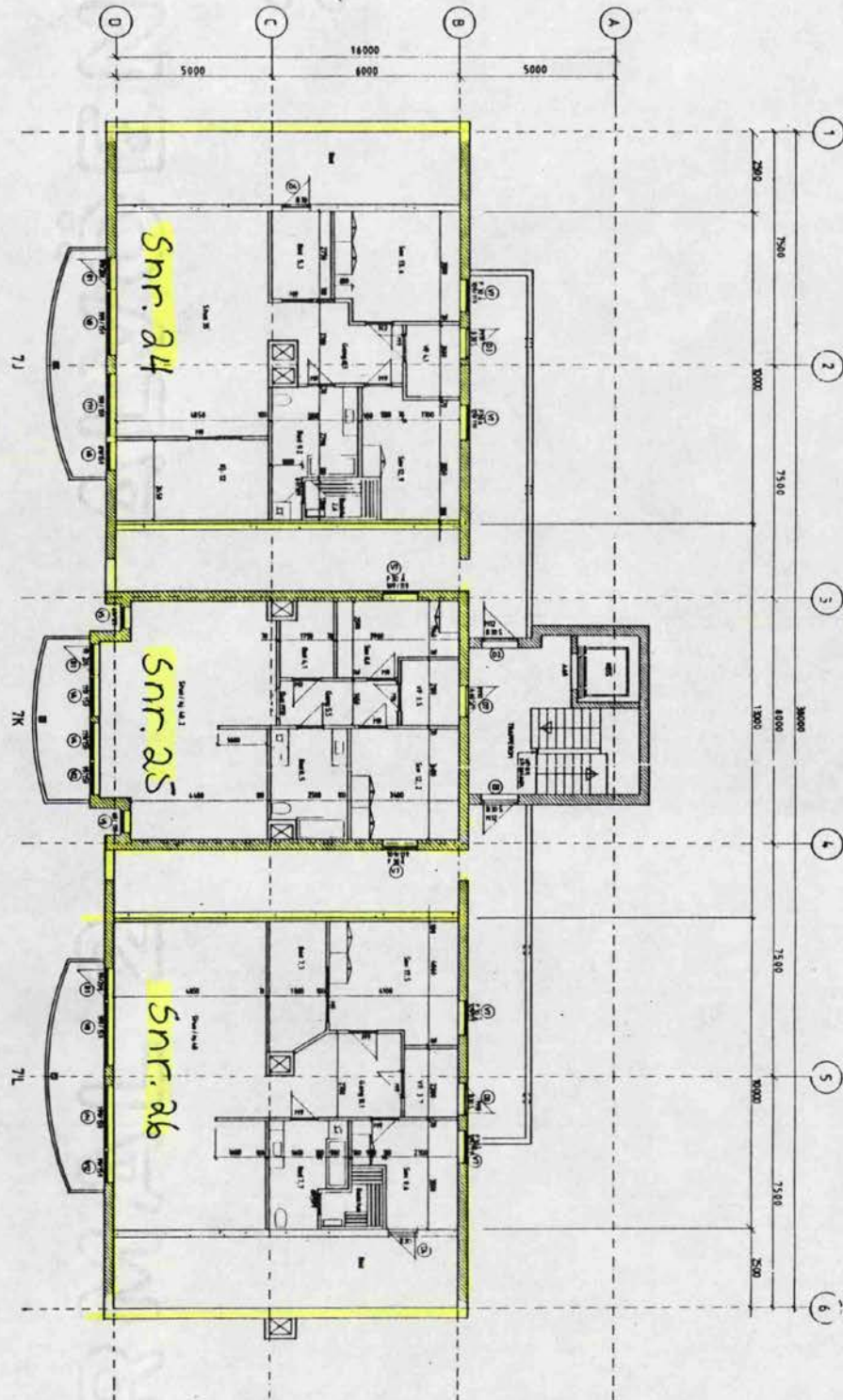




Ark. 03 0195	Plan 1 etasje	1:50	1
BRØDRENE RISSAND A/S		1	
SØRSUNDØT BOLIGER, Storgt. 45		1	
Plan 1 etasje, parkeringsdekk.		1	
Bygning		1	

BYGNINGSJEFFEN I KRISTIANSUND

Arbeidet om/gjort av byggherren - eller av entreprenøren



BYGNINGSJEFEN I KRISTIANSUND N

Plan 7 etasje		1.50		7	
BRØDRENE RØSAND A/S		1.50		7	
SARSUNDØT BOLIGER, Storgt. 45		1.50		7	
Plan 7 etasje		1.50		7	

Se også tegning for
struktur og grunnplaner
Løsningsforslag
Løsningsforslag
Løsningsforslag

Kommune

KRISTIANSUND N

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Brødrene Røsand A/S
v/Roald Røsand

6550 BREMSNES

Byggherre (navn, adresse)

Fastinggården
Freiveien 24

6500 KRISTIANSUND N

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Elendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Storgata 45	3	123		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art	
21.11.94	N Nybygg	Boligbygg	
Behandling/vedtak		Vedtak dato	Saksnr.
Arealplanutvalget		16.02.95	B 23/95

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

☒ hele bygget☐ følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Se vedlegg !

Merknader

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

01. Juni 1996

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Kristiansund N	BYGNINGSSJEFEN I KRISTIANSUND N
Dato	
29. Mars 1996	Gunnar Odden Gunnar O. Strømme

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☒ ansvars- havende	Roald Røsand	
☐ andre	Brannsjefen	
	Byingeniøren	



KRISTIANSTUND KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Øvre Enggt. 8
6500 Kristiansund
Telefon: 71 58 60 0
Telefax: 71586201

BRØDRENE RØSAND AS

6550 BREMSNES

Deres ref.:

Vår ref.:
U/GOS/96/4805/

Dato:

..

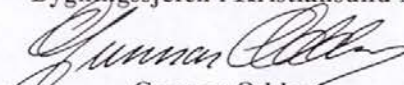
STORGATA 45 - VEDLEGG TIL BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeider er utført :

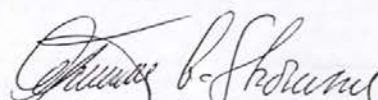
1. Tak over inngangsparti garasje mangler.
 2. I enden av trapp til spiraltrapp mangler et par trinn.
 3. Vindusåpninger i garasje kles igjen med sprinkelvegg da murkant er for lav.
 4. Gjennomføringer i brannbegrensende vegger og gulv tettes forskriftsmessig.
 5. Dør i sluse garasjeplan justeres og tettes i underkant.
 6. Det monteres ledningslokk på uttak stigeledning.
 7. Brannslange i garasje tilkobles vannledning.
 8. Dørene i trappegang innpusses og påsettes belistning.
 9. Samtlige andre døre der det ikke er gjort dyttes ferdig og belistes.
 10. Eventuelle overflateavvik i himlinger justeres i henhold til forskriftene.
 11. Inngangsdører mot det fri utskiftes med dører som tilfredsstillers forskriftenes krav til ytterdører.
 12. Vinduer og balkongdører tettes forskriftsmessig. Det bes om dokumentasjon for at valgt metode er tilfredsstillende i henhold til forskriftene.
(Vindusleverandør / fugemasseleverandør).
 13. Takrenner som går gjennom branncellebegrensende dekke og ned i bod brannisoleres i denne boden. (A60, 4 stk.)
 14. Spalte i terrasseelement der hvor gangbanen egentlig skulle være må tettes.
 15. Samtlige ståldører mellom leiligheter og trappegang skal holde lydkravet i forskriftene. Dette dokumenteres.
 16. Port i gangbane fra vindeltrapp påsettes stopper slik at den ikke slår ut mot fortau.
 17. Det monteres inspeksjonsluke mellom østre toppleilighet og kald bod.
 18. Taknedløp festes forsvarlig.
 19. Støy fra tekniske installasjoner må holdes innenfor forskriftskravene.
 20. Utvendig påkobling stigerør endres slik at påkobling blir mulig, og merkes.
 21. Eventuell gatebelysning tas opp med Byingeniøren / NEAS.
 22. Det må vurderes hvordan brann i parkeringsetasje skal detekteres.
 23. Det skal monteres husbrannvarslere i gang samt brannslukningsapparat i hver leilighet.
 24. Heisdører skal merkes med skilt om forbud mot bruk under brann.
- (forts neste side)

24. Alarmklokker mangler i korridor 2.etasje.
25. Fluoriserende UT - skilt monteres i korridor på vegg mot trapperom i 2, 3, 4, 5, 6, og 7 etasje unntatt over H - inngangsdør.
26. Brannvarslingsanlegget tilkobles alarmsentralen snarest.
27. Inspeksjonsluke påsettes i utsparinger mot loft.
28. Brannsjefens kommentarer må etterkommes.
29. Byingeniørens kommentarer i brev av 09.02.1995 og 14.02.1995 må etterkommes i samtlige punkter. Vi gjør spesielt oppmerksom på punkt 8 der det stilles krav om at eiendommer med privat pumpestasjon skal ha en tinglyst heftelse på på eiendommen om serviceavtale på pumpestasjonen osv. og punkt 9 når det gjelder at overvannsledningen skal tetthetsprøves og TV - kjøres med en representant tilstede, samt videoopptak som leveres byingeniøren.
30. Vi vil ha tilsendt beregninger angående belastning fra takutstikk på de 3 øverste balkonger.

Bygningssjefen i Kristiansund N



Gunnar Odden



Gunnar O. Strømme

BYGNINGSSJEFEN KRISTIANSUND N	
J.nr. 96/5173	Dato 17.04.96
Arkiv L45	S.B. GOS



BRØDR.
RØSAND

Kristiansund kommune
Bygningssjefen
Øvre Enggt. 8
6500 KRISTIANSUND

Deres ref.: K/GOS/96/4805

Vår ref.: RR/åk

Bremsnes, den 12.04.96

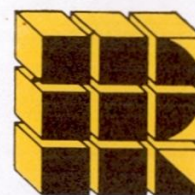
VEDR. STORGT. 45 SØRSUNDET BOLIGER

Viser til midlertidig brukstillatelse med vedlegg av 29.03.96, motatt av oss 12.04.96
Punktene i vedlegget ønsker vi å kommentere fortløpende.

- Ad. pkt. 1 Utført pr. 12.04.96
- Ad. pkt. 2 Utført pr. 12.04.96
- Ad. pkt. 3 Utført pr. 12.04.96
- Ad. pkt. 4 Utføres innen 01.05.96
- Ad. pkt. 5 Utført pr. 12.04.96
- Ad. pkt. 6 Utført pr. 12.04.96
- Ad. pkt. 7 Utført pr. 12.04.96
- Ad. pkt. 8 Utført pr. 12.04.96
- Ad. pkt. 9 Utført pr. 12.04.96
- Ad. pkt. 10 Utført pr. 12.04.96
- Ad. pkt. 11 Utføres innen 01.06.96 (værvhengig)
- Ad. pkt. 12 Saken er under behandling og vurdering sammen med Tonning & Lieng , fuge-
masseleverandør og vindusleverandør.
Vi vil komme tilbake med dokumentasjon.
- Ad. pkt. 13 Utføres innen 01.05.96
- Ad. pkt. 14 Utført pr. 12.04.96
- Ad. pkt. 15 Målinger blir utført før 01.05.96
Dokumentasjon ettersendes
- Ad. pkt. 16 Utføres innen 01.05.96
- Ad. pkt. 17 Eier av tilstøtende leilighet E.Ohr vil komme tilbake til eventuell plassering på
senere tidspunkt.
- Ad. pkt. 18 Utført pr. 12.04.96
- Ad. pkt. 19 Er innregulert,målt og funnet i orden. Innreguleringsrapport ettersendes fra
Averøy Vent.
- Ad. pkt. 20 Utføres innen 01.05.96
- Ad. pkt. 21 Tilbakemelding etter møte med Neas/ Byingeniøren blir ettersendt så snart
avklaring foreligger.

Byggmester – Entreprenør – Byggmarked

Brødrene Røsand A/S, 6550 Bremsnes, Averøy. Telefon: 71 51 17 00. Telefax: 71 51 12 34
Bankgiro: 7441.05.09966. Postgiro: 0801 3003522. Foretaksreg.: NO 918 510 532 MVA

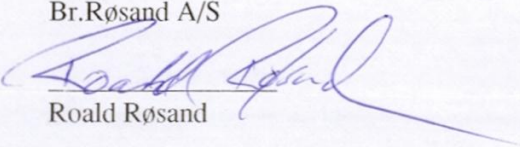


BRØDR.
RØSAND

- Ad. pkt. 22 Vurdering avventes
- Ad. pkt. 23 Det er fra vår side gjort skriftlig Fastinggården A/S som byggherre oppmerksom på Deres krav.
- Ad. pkt. 24 Utført pr. 12.04.96
- Ad. pkt. 25 Utføres innen 01.05.96
- Ad. pkt. 26 Utført pr. 1.04.96
- Ad. pkt. 27 Utføres innen 01.05.96
- Ad. pkt. 28 Brannsjefens krav imøteses
- Ad. pkt. 29 Det er fra vår side gitt beskjed til Fastinggården som også eier Storgt.43 om at erklæring må ordnes, og vi har fått tilbakemelding om at allerede er tatt hånd om av Fastinggården A/S v/Tore Larsen.
Når det gjelder rørinspeksjon vil dette bli utført i regi av Storvik Maskin med representant fra byingeniør til stede.
Arbeidet sannsynligvis utført før 01.05.96.
- Ad. pkt. 30 Bygningssjefen har allerede fått skriftlig bekreftelse fra byggt teknisk konsulent Berdal og Strømme avd. Stavanger v/Dan Pedersen om at lastene ifb. med takutstykk kan belastes de tre øverste balkonger. Vi har gitt beskjed til Berdal Strømme om at statiske beregninger oversendes Bygningssjefen..

Håper dette er tilstrekkelig svar på punktene i Deres vedlegg til Midlertidig Brukstillatelse.
Vi vil også med dette anmode om å få utstedt ferdigattest i løpet av mai 96.

Med hilsen
Br.Røsand A/S


Roald Røsand

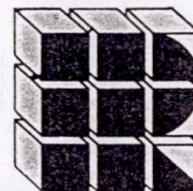
Kopi: Fastinggården A/S
Freiveien 24
6500 Kristiansund

➔ **Telefax**

Til/To: <i>Fastinggården</i>	Fax nr: <i>716 79582</i>
Fra/From: <i>Roald Røsand</i>	Fax nr: <i>71511901</i>
Dato/Date <i>29.03.96</i>	Ant sider/No of pages <i>1</i>

Post-it™ Kontorformulærer 7669

3M



BRØDR.

RØSAND

Fastinggården A/S
Freiveien 24
6500 KRISTIANSUND

BYGNINGSSJEFEN KRISTIANSUND N	
J.nr. <i>96/4775</i>	Dato <i>020496</i>
Arkiv <i>L45</i>	S.B. <i>GOS</i>

Deres ref.:

Vår ref.:

RR/åk

Bremsnes, den

29.03.96

SØRSUNDET BOLIGER
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ved befaring i dag 29.03.96, hvor Byingeniøren v/Knut Larsen og Otto Gunnar Strømme, Kristiansund Brannvesen ved Edvin Olsen og Idar Lundemo, samt Br.Røsand A/S v/Roald Røsand, deltok.

Etter møte 29.03.96 ble det fra bygningsmyndigheter og brannvesen gitt Midlertidig brukstillatelse, datert 29.03.96.

Dette ble muntlig gitt beskjed om over telefon kl.14.50 den 29.03.96 av Knut Larsen og Otto Gunnar Strømme ved Bygningssjefens kontor.

Skriftlig Midlertidig brukstillatelse m/eventuelle pålegg og mangler blir utstedt uke 14, men datert 29.03.96.

Dette til orientering.

Med hilsen
Br. Røsand A/S

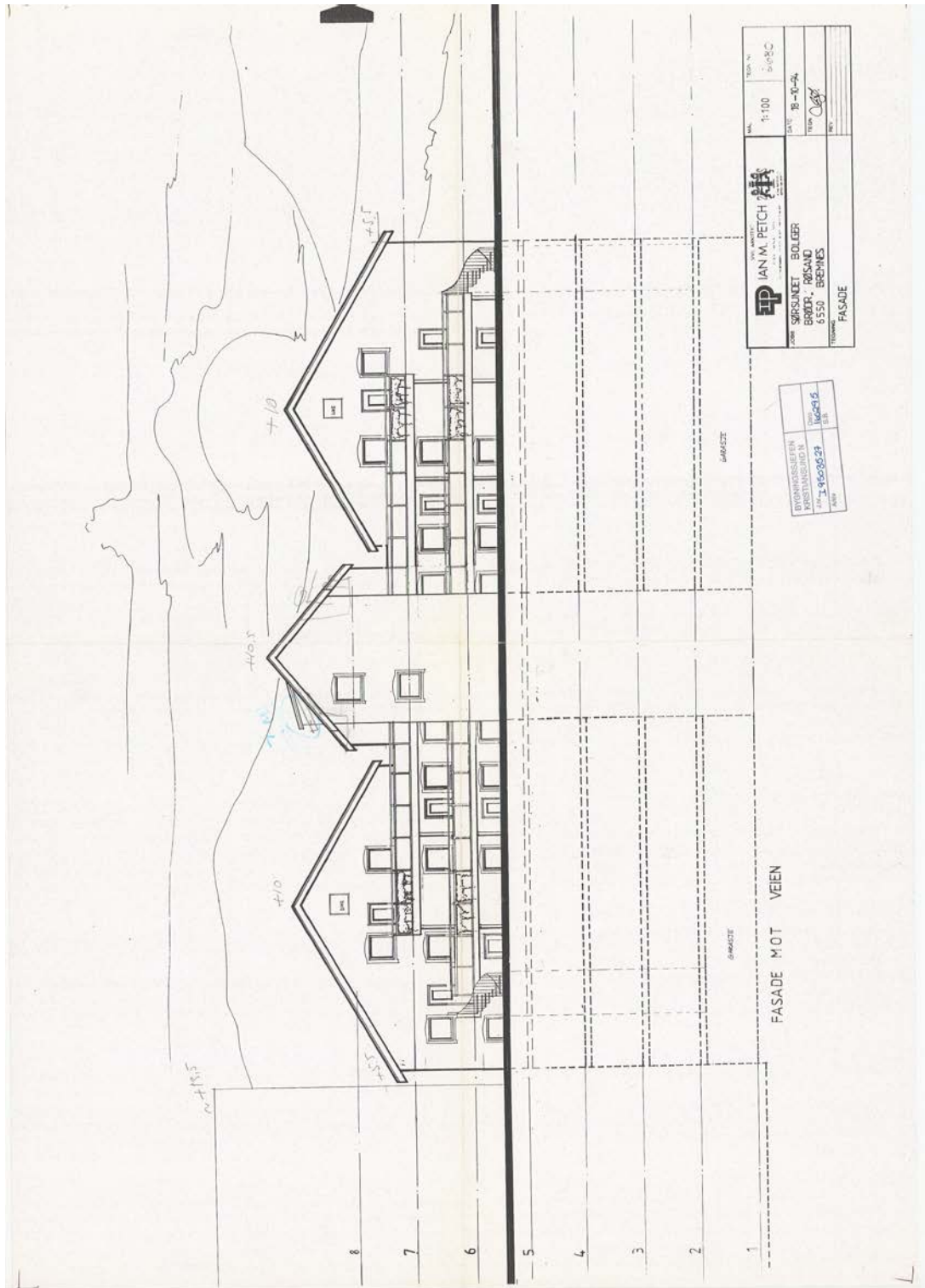
Roald Røsand
Roald Røsand

PS. Byggningskontrollør Strømme presisert og kom med pålegg om at ingen beboere må overnatte i leilighetene før manuell røkvarsler er montert i gangtak utenfor soverom. Vi regner med at Deres kunder blir gjort oppmerksomme på dette.

Kopi: Bygningssjefens kontor
Øvre Enggt.8

Byggmester – Entreprenør – Byggmarked

Brødrene Røsand A/S, 6550 Bremsnes, Averøy. Telefon: 71 51 17 00. Telefax: 71 51 12 34
Bankgiro: 7441.05.09966. Postgiro: 0801 3003522. Foretaksreg.: NO 918 510 532 MVA







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

TINGLYST

01 SEPT. 1995

NORDMØRE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 8468

ERKLÆRING

727-

1. Storgaten 43, gnr. 3, bnr. 579 ^{schj. 1-6} i Kristiansund har rett til å benytte som adkomst til sitt garasjeanlegg med 260 biloppstillingsplasser veien mellom bygget og kaien på eiendommen Storgt. 41 gnr. 3, bnr. 112, som tilhører Sameiet Rica Senteret. ^{schj. 1}

Storgaten 45, gnr. 3, bnr. 123 i Kristiansund N. eier Sørsundet Boliger ved Brunsviken Eiendom A/S gis den samme rett for opptil 27 biloppstillingsplasser på sin egen grunn.

En forutsetning for denne tillatelse er at kjøringen ikke er til vesentlig ulempe for Rica Senteret.

Eiendommene Storgaten 43 og 45 forplikter seg overfor eiendommen Storgaten 41 å delta i felles vedlikehold av den del av eiendommen som det gis bruksrett til. Omkostningene fordeles mellom eiendommene etter antall biloppstillingsplasser de enkelte eiendommer disponerer, dvs. henholdsvis 170/287 deler på Storgaten 43 og 27/287 deler på Storgaten 45, mens Storgaten 41 overtar 90/287 deler.

2. Storgaten 43 A/S i egenskap av eier av de ovennevnte eiendommer har ingen innvendinger mot at Rica Senteret merker sine 90 biloppstillingsplasser i det nevnte garasjeanlegg for eksklusiv bruk, fortrinnsvis de plasser som ligger nærmest eiendommen som eies av Sameiet Rica Senteret.

Brunsviken Eiendom A/S/Sørsundet Boliger som eier av Storgaten 45 erklærer ikke å ha noen innvendinger mot at Storgaten 41 anlegger nye parkeringsplasser mot sjøen i hovedsak i overensstemmelse med vedlagte skisse.

Kr. Sund. N.

Storgaten 43 A/S

Gnr. 3. Bnr. 579

Sameiet Storgaten 45

Gnr. 3. Bnr. 112

For RICA-SENTERET ANS

Eiere av gnr. 3 bnr. 112 snr. 2-9.

Eier av gnr. ~~112~~ bnr. 112
snr. 1. 3

Odd Erik Haakonsen

E. Blydt-Hansen

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJON SAMEIET SØRSUNDET BOLIGER

§ 1

Sameiets navn er «Sameiet Sørsundet Boliger».

§ 2

Sameiet er opprettet i medhold av Eierseksjonsloven (Lov nr.31 av 23. mai 1997) (Tidligere lov om eierseksjoner nr.7 av 1983).
Formålet med sameiet er å ivareta nødvendige felles anliggender vedrørende eiendommen Sørsundet Boliger, Storgata 45, 6508 Kristiansund N.

§ 3

Eiendommen er delt i seksjoner i henhold til fordelingsliste som følger som vedlegg til avtalen.
Ved fastsettelse av sameierbrøken er innbyrdes areal lagt til grunn.

§ 4

Ved overdragelse av eierseksjonen skal det straks, og helst skriftlig, meddeles de øvrige sameierne, senest innen en uke. Samtidig må sameieren påse at ny sameier blir kjent med og tiltrer sameieravtalen.

Sameiet kan utforme husordensregler på sameiermøte som sameierne forplikter seg å overholde.. Ved framleie, som er tillatt, påligger det seksjonens eier å sørge for at framleietakerne følger disse regler. I motsatt fall kan sameiermøte kreve at framleieforholdet bringes til opphør.

§ 5

Det er tillatt å holde hund / innekatt i Sameiet. Men det er under forutsetning av at dyreholdet ikke er til noen som helst sjenanse for de øvrige sameierne. Lufting av hunder / innekatter skal ikke forekomme på byggets terrasser og lignende streder. Dersom hunden / innekatten ved et uhell gjør fra seg på Sameiets område, skal det straks fjernes og det skal gjøres rent.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJON SAMEIET SØRSUNDET BOLIGER

§ 6

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og minst tre styremedlemmer. Det velges i tillegg et varamedlem.

Lederen velges for ett år av gangen. Styremedlemmene velges for to år av gangen, men slik at to velges på hvert sameiermøte.

Varamedlem velges for ett år av gangen.

§ 7

Til dekning av fellesutgifter betales et beløp som fastsettes av sameierne etter sameierbrøken.

Det fastsatte beløp skal betales forskuddsvis og uten løpedager 12 ganger i året.

Dersom det ved ordinært eller ekstraordinært sameiermøte besluttes å igangsett reparasjon / vedlikehold kan sameiermøte fastsette ekstraordinær innbetaling i tillegg til ovennevnte månedlige beløp.

§ 8

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned, eller deretter så snart som mulig.

Sameiermøte innkalles skriftlig med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallelsen skal angi sted og tid for møtet samt dagsorden, samt eventuelle formelle forslag som skal behandles på møtet.

Med innkallelsen til sameiermøtet skal årsregnskap for forløpne år, samt styrets årsrapport medfølge. Samt revisors rapport.

Saker som en sameier ønsker å få behandlet på sameiermøte, skal sendes skriftlig senest en uke før møtedato.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJON SAMEIET SØRSUNDET BOLIGER

Ekstraordinært sameiermøte holdes når 1/3 av sameierne, eller fler, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og de vedtak som treffes av de tilstedeværende sameiere. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§9

Sameierne må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av egen seksjon. Fellesrom og fellesareal skal behandles med tilbørlig aktelse, og alle skader som skyldes sameierne, må de selv erstatte eller sørge for å få utbedret uten opphold.

Det samme gjelder for bygningsmessige forandringer og installasjoner i seksjonen som ellers ville kreve byggemelding.

§ 10

Den enkelte sameier har plikt til å stille opp for fellesskapet. Det være seg som medlem av styret eller som deltaker på eventuelle dugnader. Uten gyldig forfall har sameieren plikt til å møte på sameiermøte. Styret kan utarbeide en dugnadsplan for det enkelte år som sendes til sameierne.

§ 11

I den utstrekning annet ikke er bestemt i denne sameieravtalen, gjelder bestemmelsene i Lov om eierseksjoner nr.31 av 23. mai 1997.

§ 12

Denne avtalen kan tinglese som heftelse på eiendommen Storgata 45, gnr. 3 bnr. 123 i Kristiansund.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJON SAMEIET SØRSUNDET BOLIGER

Vedtektene er nå hjemlet i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr.31.
Sameiet ble opprettet etter tidligere lov om Eierseksjoner nr.7 av 1983.

Revisjoner foretatt i :

Sameiermøte 23.04.2000	§ 5 første ledd
Sameiermøte 29.04.2003	§ 5 nytt 4.ledd (Tidl. 4 ledd er nå ledd 5)
Sameiermøte 25.05.2011	§ 7 (Tidl. § 7 er nå § 8 osv)
Sameiermøte 29.04.2013	§ 5 (Tidl. § 5 er nå § osv)
Sameiermøte 24.08.2021	§ 6 første setning

Kv/240418

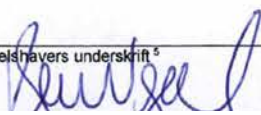
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Kristiansund kommune		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 2209472 Tinglyst: 10.03.2020 STATENS KARTVERK
Adresse: Pb. 178		
Postnummer: 6501	Poststed: Kristiansund	
Fødselsnr./Org.nr. 991891919	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Kristiansund kommune	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 991891919

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1505	Kristiansund	9004	3		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
	1505	Kristiansund	3	579	1-6
	1505	Kristiansund	3	112	1-10
B	Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

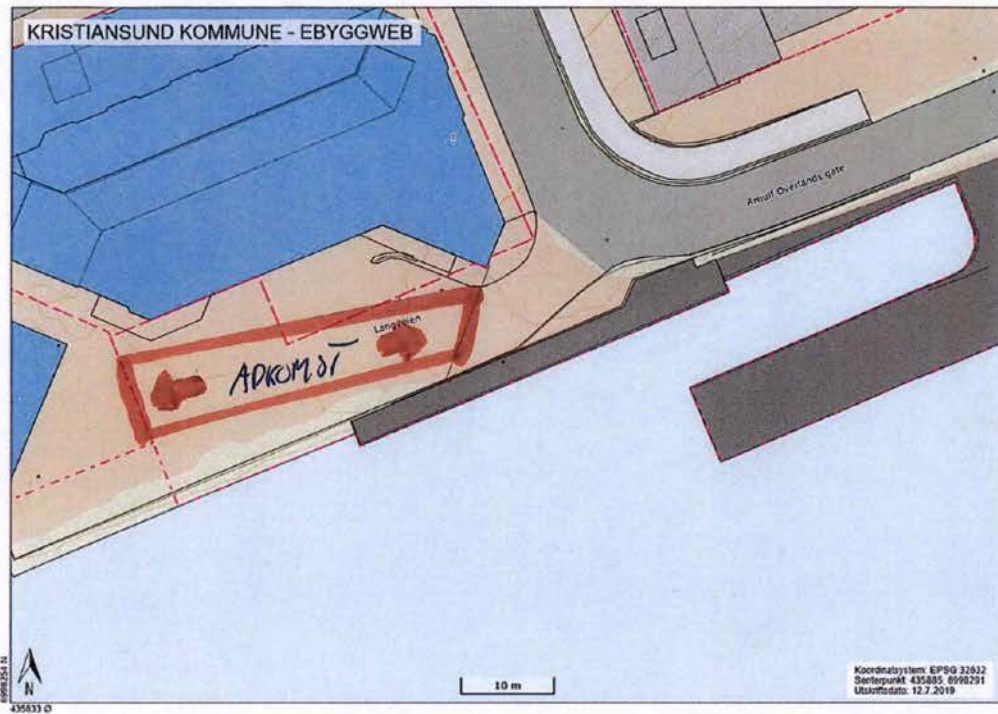
Dato 4/3-20	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
----------------	--

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Gnr. 3 bnr. 112,123 og 579 har rett til fri adkomst og ferdsel over denne eiendommen. Det forutsettes at kjøringen ikke er til vesentlig ulempe. Eiendommene gnr. 3 bnr. 112,123 og 579 forplikter seg til overfor grunneier å delta i felles vedlikehold av den del av eiendommen det gis bruksrett til. Omkostningene fordeles mellom eiendommene etter antall biloppstillingsplasser de enkelte eiendommer disponerer, dvs. 170/287 deler på bnr. 579, 27/287 deler på bnr. 123 og 90/287 deler på bnr. 112. Eiendommen gnr. 3 bnr. 579 har rett til tilkobling til og fri benyttelse av hovedledning for vann og avløp som ligger på denne eiendom. Dette gjelder også rett til graving, ettersyn, vedlikehold og reparasjon av egne vann- og avløpsledninger over denne eiendom. Dette skal skje skadesløs for eiendommen gnr. 3 bnr. 579.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
Ved eventuell utbygging vestover har de vestliggende eiendommer rett til fri adkomst og ferdsel over denne eiendommen under forutsetning av at samme rettighet også blir gitt over gnr. 3 bnr. 579. Det er tinglyst erklæring og bruksrettsavtale med samme innhold til fordel for gnr. 3 bnr. 579 og bnr. 123 på gnr. 3 bnr. 112.	
6. Underskrifter	
Sted og dato Kr. Sunde 4/3-20	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ <i>(KJELL NEERGAARD)</i> ORDFØRER

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Page 1 of 1



BRUKSRETTSAVTALE**TINGLYST****01 SEPT. 1995**NORDMØRE HERREDSRETT
DAGBOKNR. **8471**

Sameiet Storgt. 45, gnr. 3 bnr. 123 i Kristiansund gis heved rett til nødvendig adkomst til egne parkeringsplasser i Storgt. 45 på eksisterende kjøreareal i parkeringshusets grunnplan på eiendommen gnr. 3 bnr. 579 fra grense mot gnr. 3 bnr. 112 og til Storgt. 45, gnr. 3 bnr. 123.

Sameiet Storgt. 45 forplikter seg til å delta i felles vedlikehold av den delen av gnr. 3 bnr. 579 som det gis bruksrett til.

Denne avtale kan ikke endres eller oppheves uten samtykke fra Kristiansund Kommune.

Avtalen skal tinglyses som heftelse på gnr. 3 bnr. 579. *seksj. 1-6*


Gnr. 3 bnr. 579 (*seksj. 1-6*)
Storgt. 43 AS
Foretaksnr. 971234857
Gnr. 3 bnr. 123
Sameiet Storgt. 45Doknr: 8471 Tinglyst: 01.09.1995 Emb. 061
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

01 SEPT. 1995

NORDMØRE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 8470

BRUKSRETTSAVTALE

Sameiet Storgt. 45, gnr. 3, bnr. 123 i Kristiansund gis herved rett til nødvendig adkomst til egne 27 parkeringsplasser i Storgt. 45 på eksisterende vei over vår eiendom gnr. 3, bnr. 112 fra offentlig gate Langveien, og til grense mot Storgt. 43, gnr. 3, bnr. 579.

Sameiet Storgt. 45 forplikter seg til å delta i felles vedlikehold av den delen av gnr. 3, bnr. 112 som det gis bruksrett til etter nærmere fastsatte betingelser.

Denne avtale kan ikke endres eller oppheves uten samtykke fra Kristiansund kommune.

Avtalen skal tinglyses som heftelse på gnr. 3, bnr. 112. *sebj. 1*

Handwritten signature
Kristiansund, den / -1995
Handwritten signature
PER ØVERBØ

Gnr. 3 bnr. 112 seksjon 1
Møre Detalj AS
Foretaksnr. 964198128

Handwritten signature
Gnr. 3 bnr. 123
Sameiet Storgt. 45

Handwritten signature
Gnr. 3 bnr. 112 seksjon 2-9
Rica Senteret ANS
Foretaksnr. 947843206

Doknr: 8470 Tinglyst: 01.09.1995 Emb. 061
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
01 SEPT. 1995

NORDMØRE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: **8468**
ERKLÆRING

1. Storgaten 43, gnr. 3, bnr. 579 ^{sekr. 1-b)} i Kristiansund har rett til å benytte som adkomst til sitt garasjeanlegg med 260 biloppstillingsplasser veien mellom bygget og kaien på eiendommen Storgt. 41 gnr. 3, bnr. 112, som tilhører Sameiet Rica Senteret. ^{sekr. 1}

Storgaten 45, gnr. 3, bnr. 123 i Kristiansund N. eier Sørsundet Boliger ved Brunsviken Eiendom A/S gis den samme rett for opptil 27 biloppstillingsplasser på sin egen grunn.

En forutsetning for denne tillatelse er at kjøringen ikke er til vesentlig ulempe for Rica Senteret.

Eiendommene Storgaten 43 og 45 forplikter seg overfor eiendommen Storgaten 41 å delta i felles vedlikehold av den del av eiendommen som det gis bruksrett til. Omkostningene fordeles mellom eiendommene etter antall biloppstillingsplasser de enkelte eiendommer disponerer, dvs. henholdsvis 170/287 deler på Storgaten 43 og 27/287 deler på Storgaten 45, mens Storgaten 41 overtar 90/287 deler.

2. Storgaten 43 A/S i egenskap av eier av de ovennevnte eiendommer har ingen innvendinger mot at Rica Senteret merker sine 90 biloppstillingsplasser i det nevnte garasjeanlegg for eksklusiv bruk, fortrinnsvis de plasser som ligger nærmest eiendommen som eies av Sameiet Rica Senteret.

Brunsviken Eiendom A/S/Sørsundet Boliger som eier av Storgaten 45 erklærer ikke å ha noen innvendinger mot at Storgaten 41 anlegger nye parkeringsplasser mot sjøen i hovedsak i overensstemmelse med vedlagte skisse.

Kr. Sund, N.

Storgaten 43 A/S
GNR. 3. BNR. 579

Sameiet Storgaten 45
GNR. 3 BNR. 123

For RICA-SENTERET ANS

Eiere av gnr. 3 bnr. 112 snr. 2-9.

Eier av gnr. 112 bnr. 112
snr. 1. **3**

Odd Erik Haakonsen

E. Blydt-Hansen



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

Har du spørsmål?
Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Storgata 45
6508 KRISTIANSUND N

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Maria Alvheim Klinge

Telefon: 926 99 890
E-post: maria.alvheim.klinge@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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