

Bautaveien 8

KRISTIANSUND N

notar



Prisantydning Kr 2 350 000,- Boligtype Andelsleilighet
BRA-i/BRA Total 94/94 kvm Megler Anders Havneraas Tlf 938 82 954

NOTAR.NO

notar



Bautaveien 8

**Flott enderekkehus med sørvendt veranda |
Parkering m/ladestasjon | Attraktiv og rolig
beliggenhet på Innlandet**

Adresse	Bautaveien 8 6507 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 2 350 000,-
Fellesgjeld	Kr 378 928,-
Omkostninger	Kr 18 396,-
Totalpris	Kr 2 747 324,-
Fellesutgifter	Kr 6 670,-
BRA-i/BRA Total	94/94 m²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1956
Soverom	2

Din lokale eiendomsmegler Notar v/Anders Havneraas presenterer dette flotte rekkehuset i Bautaveien 8!

Boligen går over to etasjer og inneholder entré, 2 soverom, vaskerom, bad og boder i 1.etg. I 2.etg finner man lys og pen stue, spisestue (opprinnelig soverom) og kjøkken. Fra stua er det utgang til en sørvendt balkong med flott utsikt. Det er parkering på borettslagets tomt, hvor selger har installert ladestasjon for el-bil.

I 2009 er alle vinduer byttet og det er lagt ny kledning med etterisolering. Det er i 2023 etterisolert på loft samt byttet ytterdør i regi av borettslaget. Eiendommen ligger i attraktive og rolige omgivelser på Innlandet, med nærhet til skole, barnehage, nærbutikk og flott badestrand/friluftsområde i Skjærva.

Vi ønsker velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Anders Havneraas

Eiendomsmegler MNEF/ Partner
938 82 954 / anders@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	12
Nøkkelinformasjon	13
Plantegning	21
Vedlegg	24
Budgivning	87

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Stue



Stue



Stue



Stue



Veranda



Utsikt



Spisestue



Spisestue



Kjøkken



Kjøkken



Entre



Bad



Soverom 1



Soverom 2

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger ved et etablert og boligområde sentralt på Innlandet ved Bauten, med fine sol- og lysforhold og utsikt. Kort vei til skole, barnehage og butikk, samt gangavstand til offentlig badestrand i Skjærva og kort vei til bysentrum.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Bautaveien 8, 6507 KRISTIANSUND N

OPPDRAKSNUMMER

4-0453/25

SELGER

Marie Jonette Havneraas Iversen
Mats Alexander Christophersen

MATRIKKE

Gårdsnummer 2, bruksnummer 238, , ideell andel 1/1.
, andelsnr. 17 i Innlandet Borettslag med orgnr.: 948 315 874 i
Kristiansund kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav E.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

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.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. 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.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 633 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, hekk og beplantning og asfalt. Parkering ved boligens østvegg.

TAKST

Tilstandsrapport datert 07.01.2026. utført av Sertifisert Takstingeniør Terje Storhaug.

BYGGEÅR

1956

BYGGEMÅTE

Rekkehus fra 1956 med tradisjonell konstruksjon. Bygningen er fundamentert på fjell/steinmasser med grunnmur i mur/betong. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning, etterisolert i regi av borettslaget. Saltak med plassbygd sperrekonstruksjon og tekking av stålplater. PVC-vinduer med 2-lags glass. Veranda i trekonstruksjon med bod under. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann. Avvik som kan kreve tiltak:

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Følgende har fått tilstandsgrad IU av takstmann.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Innvendig > Kryp kjeller

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skiftet blandedbatteri og sluk på vask og dusjoppheng i dusj 05.01.26. Gjort ved egeninnsats

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lagt inn en ny krets til komfyr og stekeovn på kjøkkenet. Lagt opp en ny krets og montert el-billader. Utbedret krets med nye stikkontakter og lysbryter på hovedsoverom i 1.egt.

Arbeid utført av Averøy elektro (Neas Elektro)

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Beskrivelse: Utført i 2016 i forbindelse med rehabilitering av sikringsskap.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Beskrivelse: Easee-lader montert på utsiden av husvegg

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I 2023 ble taket etterisolert og ytterdøren ble byttet.

Arbeid utført av Goma bygg AS

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? Ja

Beskrivelse: Det foreligger skadedyrsrapport om mus i andre boligenheter i borettslaget, men det er ikke påvist skader på boenheten eller rekkehuset tilhørende boenheten som selges.

Tilleggs kommentar:

Stikkontakter på nordvendt vegg i spisestuen i 2. etg funker ikke. Kledningen, alle vinduer og terrassedør ble byttet i 2009. Da ble også yttervegger etterisolert. Det ble gjennomført rehabilitering av skorsteinen vinteren 2022/2023.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boligformål og følger reguleringsplan R-001 Indlandet og R-091 H.Lossiusgates forlengelse -Innlandet.

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til bolig og ligger innenfor aktsomhetssone H310_4 Kvikkleire.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Kristiansund kommune.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Vedovn på stue.

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.

PARKERINGSFORHOLD

Det er parkering for andelseierne på borettslagets tomt, hvor selger har installert ladestasjon for el-bil. For øvrig er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL UTELEIE

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger innflyttingstillatelse datert den 13.07.1957. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er utstedt ferdigattest for skorsteinsrehabilitering datert den 31.01.2023.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a. -oppriinnelig soverom i 2.etg er i dag innredet og brukt som spisestue.

RADONMÅLING

Borettslaget er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige

radonverdier. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

1. etasje: Entré, soverom 1, soverom 2, bad, vaskerom, bod 1, bod 2
2. etasje: Stue, spisestue, kjøkken

STANDARD

1. Etasje

Entre: Laminat på gulv, malte plater og malt panel på vegger og malt panel i himling. Oppheng klær og Skap.

Soverom 1: Parkett på gulv, malte strie på vegger og malte plater i himling. Klesskap.

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

Bad: Flis med varmekabler på gulv, fliser på vegger og malte plater i himling. Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandeblatter, toalett og dusj med glassdører.

Vaskerom: Malt betong på gulv, malt panel og malt betong på vegger og plater i himling. Vaskerom er utstyrt med, enkel vegghengt utslagsvask og opplegg / avløp for vaskemaskin.

Bod 1: Malt betong på gulv, malt betong på vegger og plater i himling. Hyller.

Bod 2: Betong på gulv, malt betong og panel på vegger og plater i himling. Varmtvannstank, stengekran vann og hyller.

2. Etasje

Stue: Parkett på gulv, malte strie på vegger og malte plater i himling. Plassbygd peis og utgang veranda.

Spisestue: Parkett på gulv, malte strie på vegger og malte plater i himling.

Kjøkken: Parkett på gulv, malte strie på vegger og malte plater i himling. Kjøkken er utstyrt med malt kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, platetopp, stekeovn, ventilator, kjøleskap og

oppvaskmaskin.

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

leverandørgaranti.

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 94 m²

BRA totalt: 94 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 45 m² Entré, soverom 1, soverom 2, bad, vaskerom, bod 1, bod 2

2. etasje

BRA-i: 49 m² Stue, spisestue, kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

12 m²

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 350 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 6 670,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene dekker renter & avdrag på lån, kommunale avgifter, renovasjon, felles bygningsforsikring og div kostnader tilknyttet drift og vedlikehold av borettslaget.

Felleskostnadene fordeles slik:

Drift: 4 816,-

Gjeld: 1 957,-

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 568 002,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 272 009,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 2 350 000,- (Prisantydning)

kr. 378 928,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 2 728 928,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 18 396,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 747 324,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i

norsk finansinstitusjon.

FORSIKRINGSSKAP

If Skadeforsikring NUF

POLISENUMMER

SP0000588455

ANDEL FELLESBJELD

Kr. 378 928,- pr. 05.01.2026

RENTEKOSTNADER FELLESGJELD

0,-

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Lånenummer: 39308800893, Sparebank 1 Nordmøre

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 05.01.2026: 4.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 54

Saldo per 05.01.2026: 9 476 140

Andel av saldo: 378 928

Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.12.2052))

ANDEL FORMUE

Kr. 29 150,- pr. 31.12.2024

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

SIKRINGSFOND

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

FORRETNINGSFØRER

Kristiansund Boligbyggelag

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget/boligbyggelaget.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

GEBYR FORKJØPSRETT

8406

STYREGODKJENNELSE

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjennelse er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

14.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Nordmøre Eiendomsmegling AS

Knut Siems gate 7, 6509 KRISTIANSUND N. TLF. 71 30 47 50

MEGLER

Anders Havneraas, Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Epost: anders@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	43750.00	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	14 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 000,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	15 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtagelse (pr. stk.)	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og

personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. 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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6–8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig

gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målestør illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegning



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og er ikke funksjonell.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

BAUTAVEIEN 8

Egenerklæring
Tilstandsrapport
Energiattest
Innflyttingstillatelse
Ferdigattest skorstein
Tegninger
Kart
Vedtekter
Husordensregler
Årsmelding

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0453/25	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mats Alexander Christophersen	Marie Jonette Havneraas Iversen

Gateadresse	
Bautaveien 8	
Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6507

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet blandedbatteri og sluk på vask og dusjoppheng i dusj 05.01.26. Gjort ved egeninnsats

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt inn en ny krets til komfyr og stekeovn på kjøkkenet. Lagt opp en ny krets og montert el-billader. Utbedret krets med nye stikkontakter og lysbryter på hovedsoverom i 1.egt.

Arbeid utført av

Averøy elektro (Neas Elektro)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utført i 2016 i forbindelse med rehabilitering av sikringsskap.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easee-lader montert på utsiden av husvegg

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I 2023 ble taket etterisolert og ytterdøren ble byttet.

Arbeid utført av

Goma bygg AS

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

Beskrivelse

Det foreligger skadedyrsrapport om mus i andre boligenheter i borettslaget, men det er ikke påvist skader på boenheten eller rekkehuset tilhørende boenheten som selges.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Stikkontakter på nordvendt vegg i spisestuen i 2. etg fungerer ikke. Kledningen, alle vinduer og terrassedør ble byttet i 2009. Da ble også yttervegger etterisolert. Det ble gjennomført rehabilitering av skorsteinen vinteren 2022/2023.

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 næringseiendom
- 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mats Alexander Christophersen	cabe41f5ba10cdf3736cee 01ca655a976ae98a38	14.01.2026 12:43:50 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marie Jonette Havneraas Iversen	3de56674d52dcd7ed8fe b99f4f6971ca055d745a	14.01.2026 12:42:21 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport



📍 Bautaveien 8, 6507 KRISTIANSUND N

📖 KRISTIANSUND kommune

gnr. 2, bnr. 238

Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 07.01.2026

Rapportdato: 09.01.2026

Oppdragsnr.: 22333-1346

Referansenummer: PE1446

Foretak: VerdiAnalyse AS

Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Om VerdiAnalyse AS

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

Vårt team

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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



Rapportansvarlig

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

NITO



VerdiAnalyse.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus oppført med fundamentering på fjell og steinmasser, med grunnmur i mur-/betongkonstruksjoner. Yttervegger er utført i bindingsverk med utvendig stående trekledning, etterisolert i regi av borettslaget. Takkonstruksjonen er plassbygd sperrekonstruksjon i tre med undertak av tretro og yttertak tekket med stålplater. Vinduer er PVC-vinduer med 2-lags isolerglass, og ytterdør er isolert kompaktdør. Boligen har veranda i trekonstruksjon med bod under, krypkjeller, samt pipe med ildsted. Innvendige overflater består i hovedsak av parkett/laminat på gulv og malte flater. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Rekkehus - Byggeår: 1956

VÅTROM

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

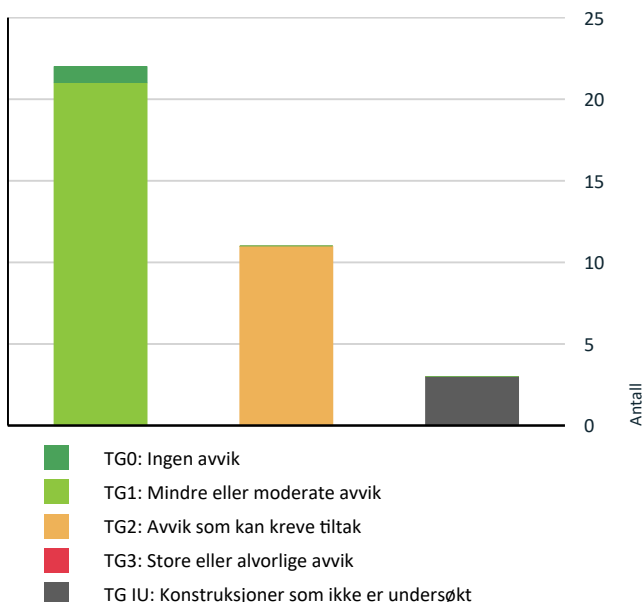
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

Mindre avvik i bruk av rom i forhold til benevnelse i tegning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Boligen er fundamentert med tilbakefylte steinmasser fra byggeår, som antas å ha hatt en viss selvdrenerende effekt. Det er ikke påvist dokumentert fuktsikring eller etablerte moderne tiltak for kontrollert bortledning av overflate- og grunnvann. Løsningen er vurdert som typisk for bygningens alder og oppføringstidspunkt.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Avvik:
Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, materiale eller eventuelle rehabiliteringer. Tilstanden er derfor usikker, og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av antatt alder og normalt forventet levetid for slike installasjoner.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert sprekk i flis i dusjsone. Det er også etablert kant/oppkant ved dusjen som hindrer at lekkasjevann fra dusj og øvrige installasjoner kan renne fritt til sluk. Det er målt ca. 15 mm fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist, mens kravet til fall er ca. 25 mm. Kravet til fall er dermed ikke oppnådd.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sluk og membran.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks.
spalte/ventil ved dør.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Gulvet på vaskerommet er utført i malt betong. Det er registrert fall mot sluk, men fallet er ikke utført i henhold til dagens krav. Det er observert avflassing av maling, noe som vurderes å ha sammenheng med kapillært fuktoppsug i betongen, kombinert med fallforhold og normal bruk av rommet.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Gulvet har ikke godkjent tettesjikt.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Helse, miljø og sikkerhet

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1956

Kommentar

I følge Eiendomsverdi.

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Boligen har gjennomgående normal standard sett i forhold til alder og type. Overflater er i hovedsak utført med parkett/laminat på gulv, malte flater og platekledde himlinger. Kjøkken og våtrom er av eldre utførelse, og tekniske løsninger reflekterer byggeår og senere oppgraderinger.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt vedlikeholds nivå. Yttervegger og tak er oppgradert i regi av borettslaget. Det må påregnes løpende vedlikehold og fremtidige oppgraderinger av enkelte bygningsdeler og tekniske installasjoner, i tråd med bygningens alder.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med Decra stålplater eller tilsvarende. Taket ble besiktiget fra bakkenivå.

Taket (takkonstruksjon, tekking og skorstein) er kun vurdert fra bakkenivå grunnet sikkerhetshensyn. Det har derfor ikke vært mulig å gjøre en grundig kontroll av detaljer på takflaten. Selv om det ikke er observert synlige skader fra bakken, kan det likevel foreligge forhold som kun kan avdekkes ved nærmere undersøkelse fra taket. Kjøper bør være oppmerksom på denne usikkerheten. En grundigere kontroll kan utføres av fagperson under sikre forhold

Bygningsdelen anses å ha nær tilknytning til leiligheten og er derfor undersøkt, selv om den kan inngå i borettslagets fellesareal. Vedtekter avklarer eier- og vedlikeholdsansvar

Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag i aluminium / stål. Renner og beslag på tak er kun besiktiget fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på takrenner er ikke undersøkt.

Bygningsdelen anses å ha nær tilknytning til leiligheten og er derfor undersøkt, selv om den kan inngå i borettslagets fellesareal. Vedtekter avklarer eier- og vedlikeholdsansvar

Veggkonstruksjon

Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående kledning. Det ble opplyst at borettslaget har skiftet kledning og etterisolert yttervegger.

Bygningsdelen anses å ha nær tilknytning til leiligheten og er derfor undersøkt, selv om den kan inngå i borettslagets fellesareal. Vedtekter avklarer eier- og vedlikeholdsansvar

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon utført som plassbygd sperrekonstruksjon av tre med undertak av tretto.

Bygningsdelen anses å ha nær tilknytning til leiligheten og er derfor undersøkt, selv om den kan inngå i borettslagets fellesareal. Vedtekter avklarer eier- og vedlikeholdsansvar

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Boligen er utstyrt med PCV (plast) vinduer med 2-lags glass.

Bygningsdelen anses å ha nær tilknytning til leiligheten og er derfor undersøkt, selv om den kan inngå i borettslagets fellesareal. Vedtekter avklarer eier- og vedlikeholdsansvar

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Ytterdør som malt isolert kompaktdør med isolerglass.

Bygningsdelen anses å ha nær tilknytning til leiligheten og er derfor undersøkt, selv om den kan inngå i borettslagets fellesareal. Vedtekter avklarer eier- og vedlikeholdsansvar

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Verandaen er oppført i trekonstruksjon med terrassebord i tre og rekkverk i treverk med tette felt. Konstruksjonen er understøttet av bjelkelag i tre. Det er etablert avrenningsplater i stål under verandaen for kontrollert bortledning av nedbør og smeltevann.

Under verandaen er det i tillegg etablert en enkel bod, utført med trevegger, egnet for oppbevaring av hageutstyr og lignende. Boddelen fremstår som uisolert og av enkel standard.

Bygningsdelen anses å ha nær tilknytning til leiligheten og er derfor undersøkt, selv om den kan inngå i borettslagets fellesareal. Vedtekter avklarer eier- og vedlikeholdsansvar

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong opp til hoveddør.

Bygningsdelen anses å ha nær tilknytning til leiligheten og er derfor undersøkt, selv om den kan inngå i borettslagets fellesareal. Vedtekter avklarer eier- og vedlikeholdsansvar



Andre utvendige forhold

Utvendige bygningsdeler er eksponert for vær og vind, og det må påregnes normal aldring og bruksslitasje som følge av dette. Mindre værsitasje på kledning, rekkverk, terrassegulv og lignende vurderes som naturlig, og innebærer ikke nødvendigvis et avvik. Eiendommen ligger i et værhardt område

Tilstandsrapport

hvor konstruksjonene utsettes for betydelige klimatiske påkjenninger som vind, nedbør og temperatursvingninger. Regelmessig vedlikehold og overflatebehandling er derfor nødvendig for å opprettholde byggets tekniske levetid og estetiske uttrykk.

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

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

INNSENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peisovn på stua. Skorstein ble rehabilitert i 2023.
Foreligger ferdigattest fra Kristiansund kommune på arbeidene med pipe.

Bygningsdelen anses å ha nær tilknytning til leiligheten og er derfor undersøkt, selv om den kan inngå i borettslagets fellesareal. Vedtekter avklarer eier- og vedlikeholdsansvar



TG 10 Kryp Kjeller

Rekkehuset har krypkjeller. Luke inn til krypkjeller er skrudd igjen og er derfor ikke undersøkt.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Bygningsdelen anses å ha nær tilknytning til leiligheten og er derfor undersøkt, selv om den kan inngå i borettslagets fellesareal. Vedtekter avklarer eier- og vedlikeholdsansvar

TG 1 Innvendige trapper

Trappen er en innvendig tretrapp mellom etasjene. Trinnene er belagt med eikeparkett, og trappen har rekkverk og håndløper i eik, utført med dreide spiler. Utførelsen fremstår som solid og tradisjonell, med malte vanger og stusstrinn.

Tilstandsrapport

Under trappen er det etablert kott/bod, benyttet til oppbevaring. Kottet fremstår som en integrert del av trappeløsningen og er av enkel standard.



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte finerdører.

Andre innvendige forhold

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

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

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

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, toalett og dusj med glassdører.



1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis med varmekabler på gulv.

Det er målt 15 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekk i flis i dusjsone. Det er også etablert kant/oppkant ved dusjen som hindrer at lekkasjevann fra dusj og øvrige installasjoner kan renne fritt til sluk. Det er målt ca. 15 mm fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist, mens kravet til fall er ca. 25 mm. Kravet til fall er dermed ikke oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere dusjkabinett som et midlertidig tiltak i påvente av renovering av badet. Dette vil redusere vannbelastningen på eksisterende flater og begrense risikoen for fuktinntrenging og følgeskader i konstruksjonen. Mangelfullt fall, i kombinasjon med sprekk i flis og hindret avrenning, kan føre til vannansamling og økt risiko for fukt- og lekkasjeskader i underliggende bygningsdeler dersom tiltak ikke gjennomføres.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sluk og membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av sluk og membran, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, toalett og dusj med glassdører.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

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

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør også etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader og muggdannelse.

1. ETASJE > BAD

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da konstruksjonen bak dusjveggen er åpen mot tilstøtende bod, med synlig åpning/hull som gir innsyn til konstruksjonen. Ytterligere hulltaking ble derfor vurdert som unødvendig.

Det er gjennomført fuktmåling som kompenserende undersøkelse, uten at det ble påvist unormale fuktforhold. Det ble målt ca. 13,8 % fuktinnhold, hvilket vurderes å ligge innenfor normale verdier for treverk.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

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

Malt betong på gulv, malt panel og malt betong på vegger og plater i himling.

Vaskerom er utstyrt med, enkel vegghengt utslagsvask og opplegg / avløp for vaskemaskin.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt panel og malt betong på vegger og plater i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Malt betong på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet på vaskerommet er utført i malt betong. Det er registrert fall mot sluk, men fallet er ikke utført i henhold til dagens krav. Det er observert avflassing av maling, noe som vurderes å ha sammenheng med kapillært fuktoppsug i betongen, kombinert med fallforhold og normal bruk av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Forholdet vurderes som et mildt avvik, typisk for gulv av denne typen og alder. Avflassing av maling kan medføre ytterligere slitasje og behov for vedlikehold over tid. Ved senere oppgradering anbefales gulvet oppbygget med egnet tettesjikt og korrekt fall i henhold til gjeldende krav, for å redusere fuktpåvirkning og forbedre funksjon og levetid.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har et eldre soilsluk, og det er ikke et godkjent tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Gulvet har ikke godkjent tettesjikt.

Det bør etableres et godkjent tettesjikt, og slukløsningen bør vurderes for utskifting. Manglende tettesjikt og eldre sluk medfører økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom er utstyrt med, enkel vegghengt utslagsvask og opplegg / avløp for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det bør vurderes å installere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er at det kan oppstå dårlig luftkvalitet og økt fuktighet, noe som kan føre til soppvekst, dårlig innemiljø og skade på bygningsdeler over tid.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking på vaskerommet er ikke foretatt, da dette er vurdert som ikke nødvendig ut fra rommets utførelse og tilgjengelighet for inspeksjon. Deler av veggene er utført i betong, og det er synlige rørføringer, noe som gir god oversikt over konstruksjon og installasjoner uten inngrep.

Det ble i tillegg benyttet fuktsøker på tilfeldige utvalgte steder, uten at det ble registrert indikasjoner på fukt eller unormale forhold.

Det er videre allerede opplyst at vaskerommet er fra byggeår og har behov for oppgradering i henhold til dagens krav. Undersøkelsen er derfor begrenset til visuell kontroll og tilgjengelige observasjoner, uten at dette vurderes å ha vesentlig betydning for konklusjonene i rapporten.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Parkett på gulv, malte strie på vegger og malte plater i himling.

Kjøkken er utstyrt med malt kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, platetopp, stekeovn, ventilator, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg, og det anbefales å få anlegget vurdert av fagperson for å avdekke eventuelle behov for tiltak. Konsekvensen av å ikke utbedre eldre vannledninger kan være plutselige vannlekkasjer, som kan føre til skader på bygningen og dårlig innemiljø.



Bildet viser stenge kran vann.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast og soil i sluk.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme og peisovn.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank er på 150 liter.

Årstall: 1956

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da alder over 20 år medfører økt risiko for plutselig svikt og lekkasje. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannskader og driftsstans.



Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg

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.
1956

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæringer på senere installasjoner.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunn bestående av fjell og steinmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er tilbakefylte/oppstablede steinmasser fra byggeår som selvdrenering.

Bygningsdelen anses å ha nær tilknytning til leiligheten og er derfor undersøkt, selv om den kan inngå i borettslagets fellesareal. Vedtekter avklarer eier- og vedlikeholdsansvar

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen er fundamentert med tilbakefylte steinmasser fra byggeår, som antas å ha hatt en viss selvdrenerende effekt. Det er ikke påvist dokumentert fuktsikring eller etablerte moderne tiltak for kontrollert bortledning av overflate- og grunnvann. Løsningen er vurdert som typisk for bygningens alder og oppføringstidspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert nyere tiltak som forbedrer fuktsikringen, og mer enn halvparten av forventet levetid for slike løsninger er overskredet. Forholdet vurderes som et aldersrelatert avvik sett opp mot dagens krav, og det anbefales å være oppmerksom på fuktforhold over tid, særlig ved perioder med høy nedbør eller endrede terrengforhold.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i mur-/betongkonstruksjoner som er utvendig pusset og malt over terreng.

Bygningsdelen anses å ha nær tilknytning til leiligheten og er derfor undersøkt, selv om den kan inngå i borettslagets fellesareal. Vedtekter avklarer eier- og vedlikeholdsansvar

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, hekk og beplantning og asfalt. Parkeringsplass på egen tomt, er opplagt med asfalt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør / vannrør er av ukjent type.
TG. vurdert utifra alder.

Bygningsdelen anses å ha nær tilknytning til leiligheten og er derfor undersøkt, selv om den kan inngå i borettslagets fellesareal. Vedtekter avklarer eier- og vedlikeholdsansvar

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik:

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, materiale eller eventuelle rehabiliteringer. Tilstanden er derfor usikker, og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av antatt alder og normalt forventet levetid for slike installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på ledningsanlegget, eventuelt gjennomføre rørinspeksjon for å vurdere tilstanden. Dersom ledningene er eldre enn 30–40 år og av opprinnelig utførelse, bør det etableres en plan for fornyelse. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for driftsproblemer som lekkasjer, tilstoppinger eller vannskader, med påfølgende kostnader knyttet til reparasjon eller oppgraving. Risikoen øker ved høy alder og ukjent materialbruk, og forholdet kan også påvirke forsikringsdekning og eiendommens tekniske verdi.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er ikke montert snøfangere på taket.

Det bør monteres rekkverk på begge sider av utvendige trapper, og åpninger i eksisterende rekkverk bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon vurderes, da manglende radonsperre og målinger gir økt risiko for helseskadelige radonnivåer innendørs.

Det bør monteres snøfangere på taket for å hindre at snø og is raser ned og utgjør fare for personer og eiendom.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

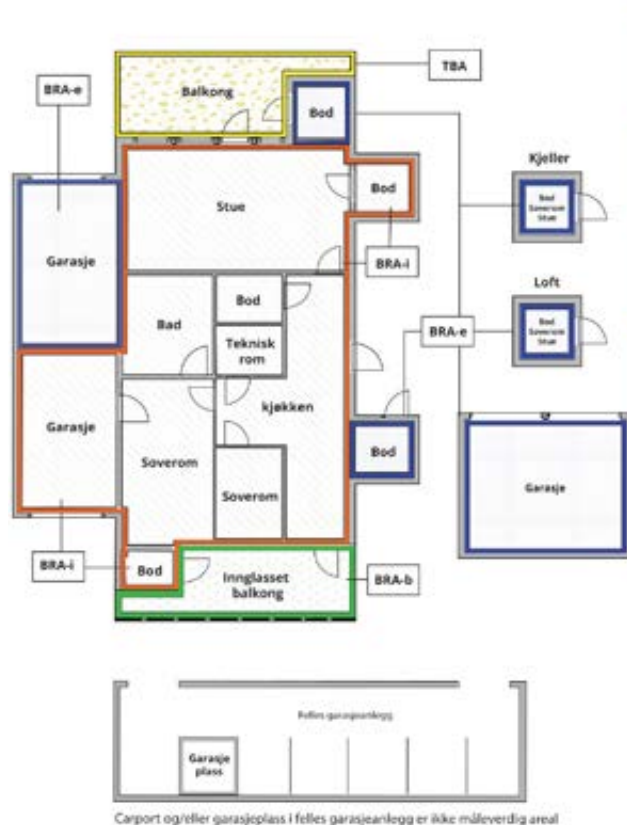
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	45			45	
2. Etasje	49			49	12
SUM	94				12
SUM BRA	94				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, soverom 1, soverom 2, bad, vaskerom, bod 1, bod 2		
2. Etasje	Stue, spisestue, kjøkken		

Kommentar

Utvendig bod under veranda er ikke tatt med i arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Mindre avvik i bruk av rom i forhold til benevnelse i tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Refererer til oppsummering av eiers egenerklæring

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)
Rekkehus	86	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Terje Storhaug	Takstingenør
	Marie Jonette Havneraas Iversen	Kunde
	Mats Alexander Christophersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	2	238		0	633.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bautaveien 8

Hjemmelshaver

Innlandets Borettslag

Kommentar

Felleseiet tomt.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/INNLANDETS BORETTSLAG	948315874			Iversen Marie Jonette Havneraas, Christophersen Mats Alexander

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

17

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende på Innlandet i Kristiansund Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, hekk og beplantning og asfalt. Parkering ved boligens østvegg.

Oppsummering av selgers egenerklæring

Selger har eid boligen siden 2023 og har bodd i eiendommen de siste 12 månedene. Det er opplyst at det ikke er kjent feil eller skader knyttet til våtrom, herunder lekkasjer, fukt, råte, lukt eller soppskader. Det er utført mindre arbeid på bad/våtrom i form av egeninnsats, bestående av utskifting av blandebatteri og sluk på vask samt dusjoppheng i dusj i januar 2026. Tettesjikt/membran er ikke oppgradert i denne forbindelse, og arbeidet er ikke byggemeldt.

Selger opplyser at det ikke er kjent problemer med avløp, vanninstallasjoner, drenering, fukt i kjeller/underetasje, utettheter i tak/fasade/terrasse, ildsted/skorstein, setningsskader, skadedyr eller skjeggkre i boligen.

Det er utført arbeider på det elektriske anlegget av faglært elektriker, herunder etablering av ny kurs til komfyr og stekeovn, ny kurs og montering av elbillader samt utbedring av stikkontakter og bryter på hovedsoverom i 1. etasje. Arbeidene er utført av Averøy Elektro (Neas Elektro), og det foreligger samsvarserklæring. El-anlegget ble også kontrollert i 2016 i forbindelse med rehabilitering av sikringsskap. Det er installert Easee elbillader på utsiden av husveggen.

Når det gjelder bygningsmessige arbeider, er det opplyst at yttervegger og tak ble etterisolert før selger overtok boligen, som del av en felles oppgradering i borettslaget. Samtlige vinduer ble byttet før kjøp, og ytterdør ble skiftet i 2023. Arbeidene er utført av Goma Bygg AS.

Eiendommen selges uten utleiedel, og det er ikke kjent ulovlige bruksendringer, manglende ferdigattest, reguleringsforhold, offentlige påbud eller andre forhold av betydning for eiendommen. Det er ikke foretatt radonmåling.

For borettslaget er det opplyst at det ikke pågår tvister eller vedtak som medfører økte felleskostnader, men det foreligger en skadedyrsrapport om mus i andre boenheter i borettslaget. Det er imidlertid opplyst at det ikke er påvist skader i den aktuelle boenheten som selges.

Som tilleggskommentar er det opplyst at stikkontakter på nordvendt vegg i spisestue i 2. etasje ikke fungerer, samt at rehabilitering av skorstein ble gjennomført vinteren 2022/2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.01.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	07.01.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.01.2026	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinfo.	07.01.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	08.01.2026	Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- 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."

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

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

Forutsetninger – NS 3600 Tilstandsrapport – Borettslagsleilighet

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

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

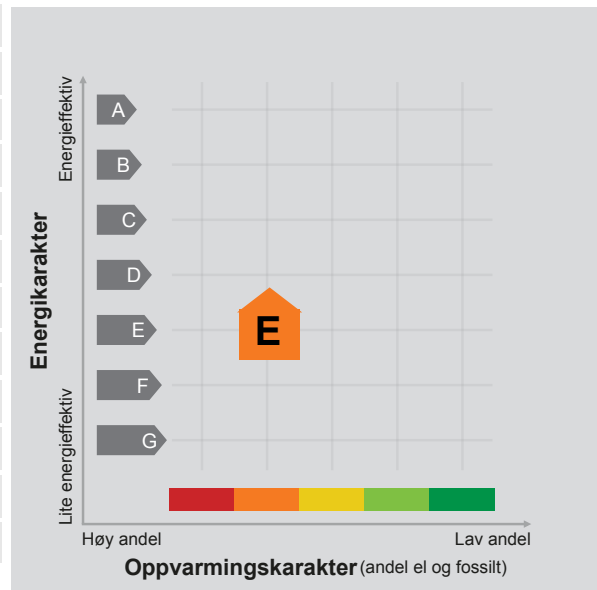
Undersøkelsen er basert på visuell kontroll uten destruktive inngrep. Skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Ansvarsforhold følger borettslagsloven og lagets vedtekter.

PERSONVERN

ENERGIATTEST

Adresse	Bautaveien 8
Postnummer	6507
Sted	KRISTIANSUND N
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	238
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10117291
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	74a6dadf-1226-44d5-8f17-075ece83ed22
Dato	18.05.2023



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

BYGNINGSSJEFEN

KRISTIANSUND N.

Gjenpart til: Bygningskontrollen

Bygningskontrollen.

KORTFØR

Bygningsjefen.

Boligformidlingsnemd.

Gjenreisningskomiteen.

Folkeregisteret.

Herr Rådmannen

Herr

hersteds

Herved meddeles at der den 13. juli 1957 er utstedt **færdigattest** innflytnings-

tillatelse, for nedennevnte eiendom:

8 - 8b. - 8c.

gt. nr.

Eier:

K. B. B. J. A/L.

Bautaveien

Bolighus av tre.

gard av tre, mur.

2

etasjer.

Tomtens størrelse:

Bebygget areal: 159 m²

Værelser + kj.	1	2	3	4	5	6	Enebolig over 5 vær.	Enkelt- rom	Forretnings- rom	Verksted- rom	Lager- rom	V.kl.	Bad	Pissoir
Ant. leiligh.				3								3	3	

Tomtelengde til Bautaveien ca 25 m.

Kristiansund Bygningssjefkontor, den 13. juli 1957





Kristiansund kommune

I medvind uansett vær

MURMESTER MØRKEDAL AS
Rørgata 8-10
6517 KRISTIANSUND N

Vår saksbehandler
Janne Iren Bekken

Saksnummer
BYGG-22/01073
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
31.01.2023

Bautaveien 6, 6 A, 8, 8 B / 8 C, 10 / 10B, ferdigattest for skorsteinsrehabilitering

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	2 / 237 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	2 / 237 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	2 / 238 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	2 / 238 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	2 / 238 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	2 / 239 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	2 / 239 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	MURMESTER MØRKEDAL AS
Tiltakshaver:	INNLANDETS BORETTSLAG

VEDTAK

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for skorsteinsrehabilitering på eiendommer med adresse Bautaveien 6, 6 A, 8, 8 B, 8 C, 10 og 10 B.

Saksopplysninger

Tillatelse til skorsteinsrehabilitering ble gitt den 15.12.2022 med vedtaksnummer BYGG-22/01073-5. Søknad om ferdigattest ble mottatt den 23.01.2023.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Ansvarlig søker har bekreftet at tiltaket oppfyller kravene til ferdigattest. Det er i søknaden bekreftet at FDV-dokumentasjon er overlevert byggverkets eier. (FDV – Forvaltning/Drift/Vedlikehold).

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg

Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund

E-post
byggesak@kristiansund.kommune.no

Besøksadresse
Servicetorget
Vågeveien 4
www.kristiansund.kommune.no

Telefon
71 57 40 00

Telefaks
71 57 40 35

Bank
3930.05.58007

Org.nr
NO 991 891 919



Kristiansund kommune
Plan og Byggesak

Saksnummer
BYGG-22/01073

Dato
31.01.2023

om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

Bygning eller deler av bygning må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. plan og bygningsloven § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse.

Med hilsen
Kristiansund kommune

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Janne Iren Bekken
Spesialkonsulent

Andrea Landstad Kvalshaug
Avdelingsleder

Kopimottaker
INNLANDETS BORETTSLAG

Orientering om dine rettigheter

Rett til å klage, forvaltningsloven § 28, jf. plan og bygningsloven § 1-9:

Du har rett til å klage til Statsforvalteren over vedtaket. Frist for å klage er tre uker fra vedtaket er kommet fram til adressaten. Klagen må være skriftlig og redegjøre for de endringer du ønsker i vedtaket. Klagen må undertegnes og sendes til Kristiansund kommune som skal forberede saken for klageinstansen. Klager du på epost ber vi om at du benytter adressen byggesak@kristiansund.kommune.no. Kommunen skal ferdigbehandle klagen innen 8 uker.

Rett til å kreve begrunnelse, forvaltningsloven § 24:

Dersom det ikke er gitt begrunnelse for vedtaket, kan du sette fram krav om å få begrunnelse. Slikt krav må leveres innen klagefristen på tre uker.

Utsatt iverksetting av vedtaket, forvaltningsloven § 42:

Selv om du har klagerett, kan et vedtak vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å be om at vedtaket gis utsatt iverksetting inntil klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. En beslutning om å gi/ikke gi vedtaket utsatt iverksetting er ikke et vedtak som kan påklages.

Rett til å se sakens dokumenter, forvaltningsloven § 18:

Du har med visse begrensninger rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter. Dersom en mindreårig er part i saken og blir representert av en verge, gjelder dette også den mindreårige selv. Retten til innsyn gjelder også etter at det er truffet vedtak i saken.

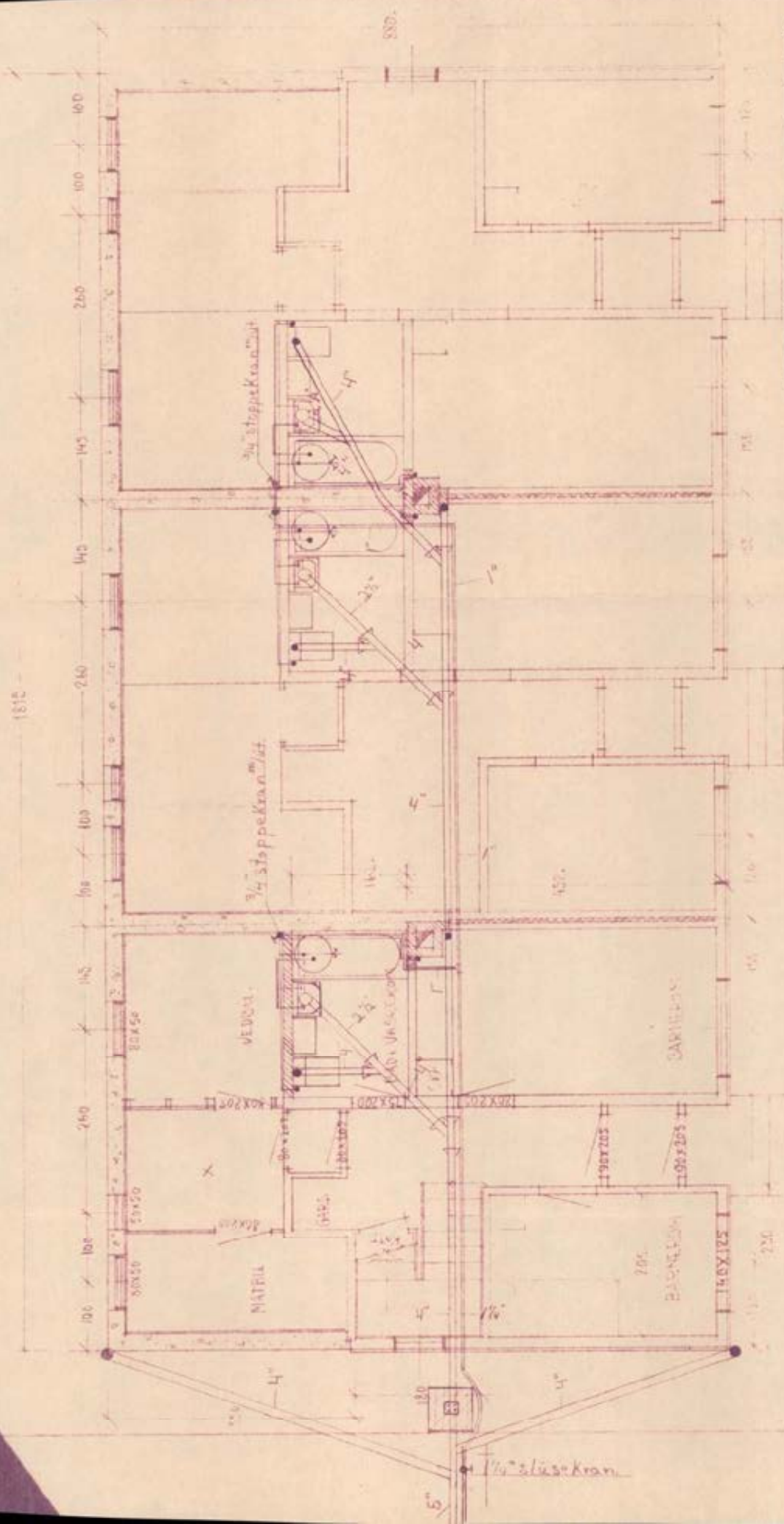
Kostnader ved en klagesak, forvaltningsloven § 36:

Det kan søkes om å få dekket utgiftene til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Statsforvalteren eller en advokat kan gi nærmere informasjon om reglene for fri rettshjelp.

Når et vedtak blir endret til gunst for deg, kan du kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes dine eget forhold eller forhold utenfor din og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det.

Klage til sivilombudet

Hvis du mener å ha vært utsatt for urett eller feil fra det offentlige, kan du klage til Sivilombudet. Før du klager til Sivilombudet, må du ha brukt alle andre klagemuligheter. Det betyr at du først må ha klaget til det offentlige organet som har behandlet eller avgjort saken din, for eksempel kommunen eller Statsforvalteren. Du finner mer informasjon om klage til sivilombudet på deres hjemmeside <https://www.sivilombudet.no/>.



JOHNNY ANDRESEN

Varme- og sanitærteknisk bedrift

TH. 2128 Kristall... III 1783

Dato:	Tegnig:	Renet
-------	---------	-------

Technological Development

1870

L. no. 58 1856.

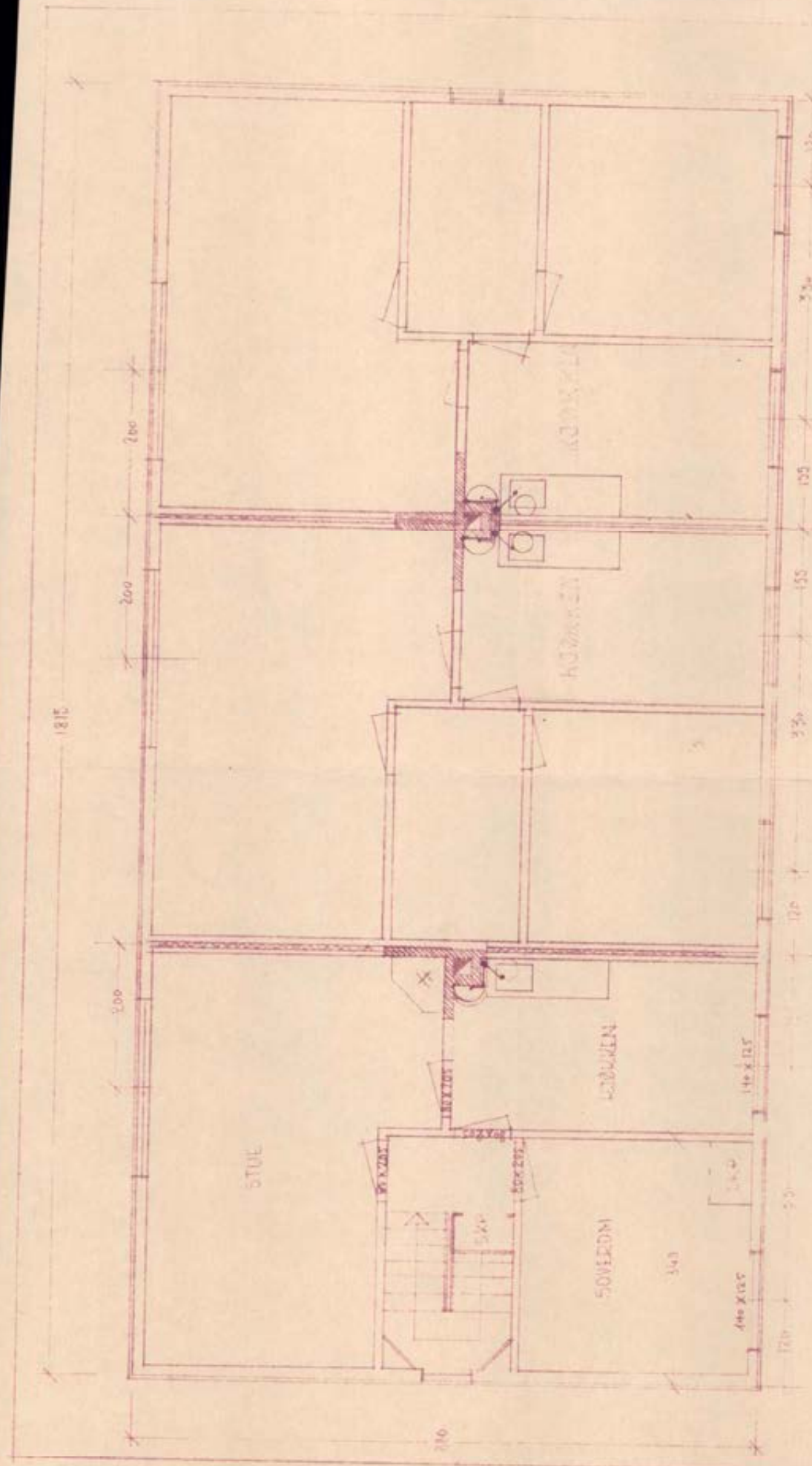
65

INDLANDETS BØLLETSLAG.

TDENV/ΔNS/SPOLIG.

PLAN UNDERTASJE, MÅL: 1.50.

290



INDIANDETS BORETTSKAB

TREMANNSHOLLIG

PLAN AV 1. ETAGE. MÅL: 1:50.

13. juni 1956. Hans Kristensen

JOHNNY ANDRESEN

Varme- og sanitæteknisk bedrift

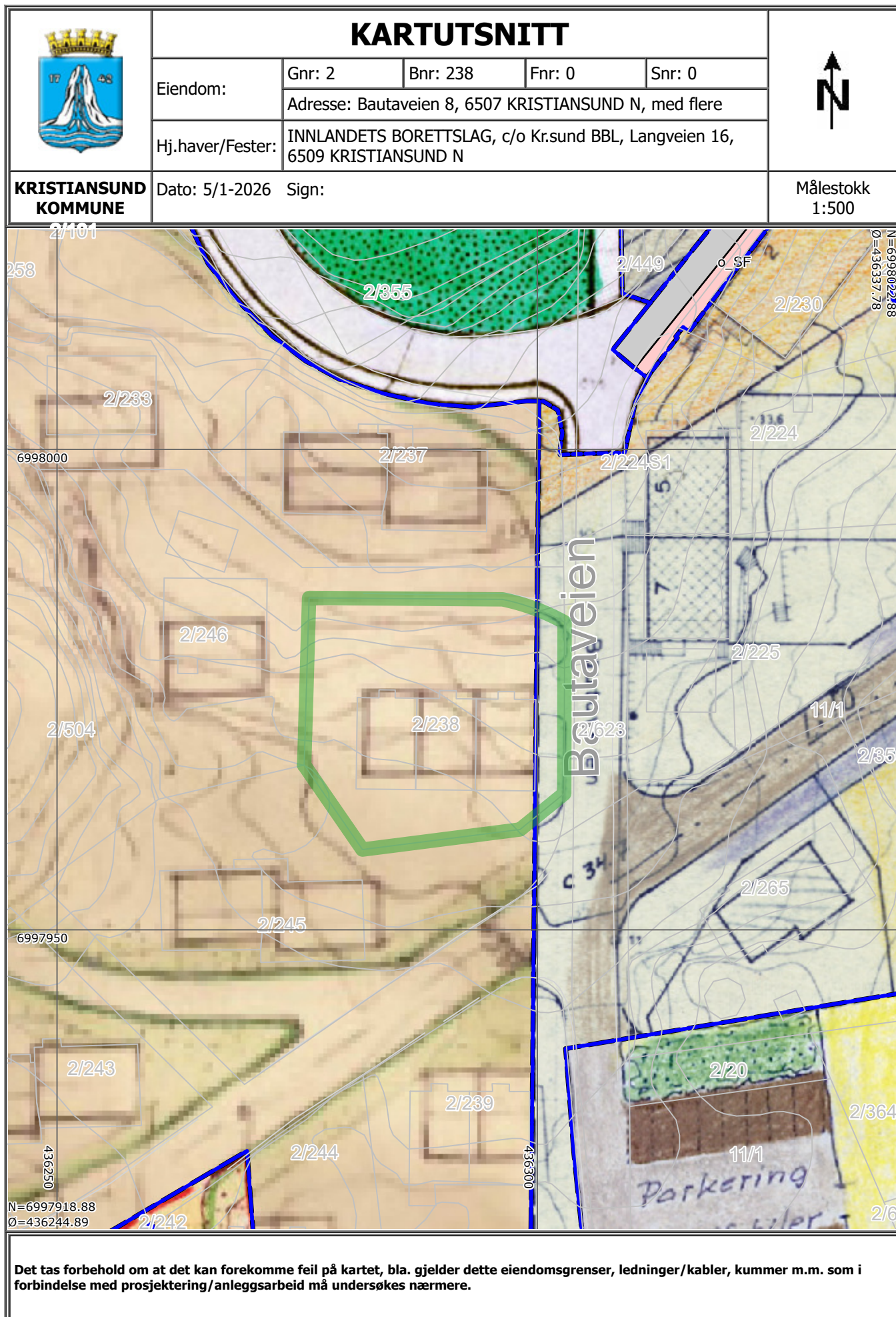
Tlf. 2128 Kristiansund N. Tlf. 1783

Dato: Tegning: Nr. Rette:

Kristiansund byingeniørkants

L. nr. 58 1956.

Os.





KARTUTSNITT



Eiendom:

Gnr: 2

Bnr: 238

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Bautaveien 8, 6507 KRISTIANSUND N, med flere

Hj.haver/Fester:

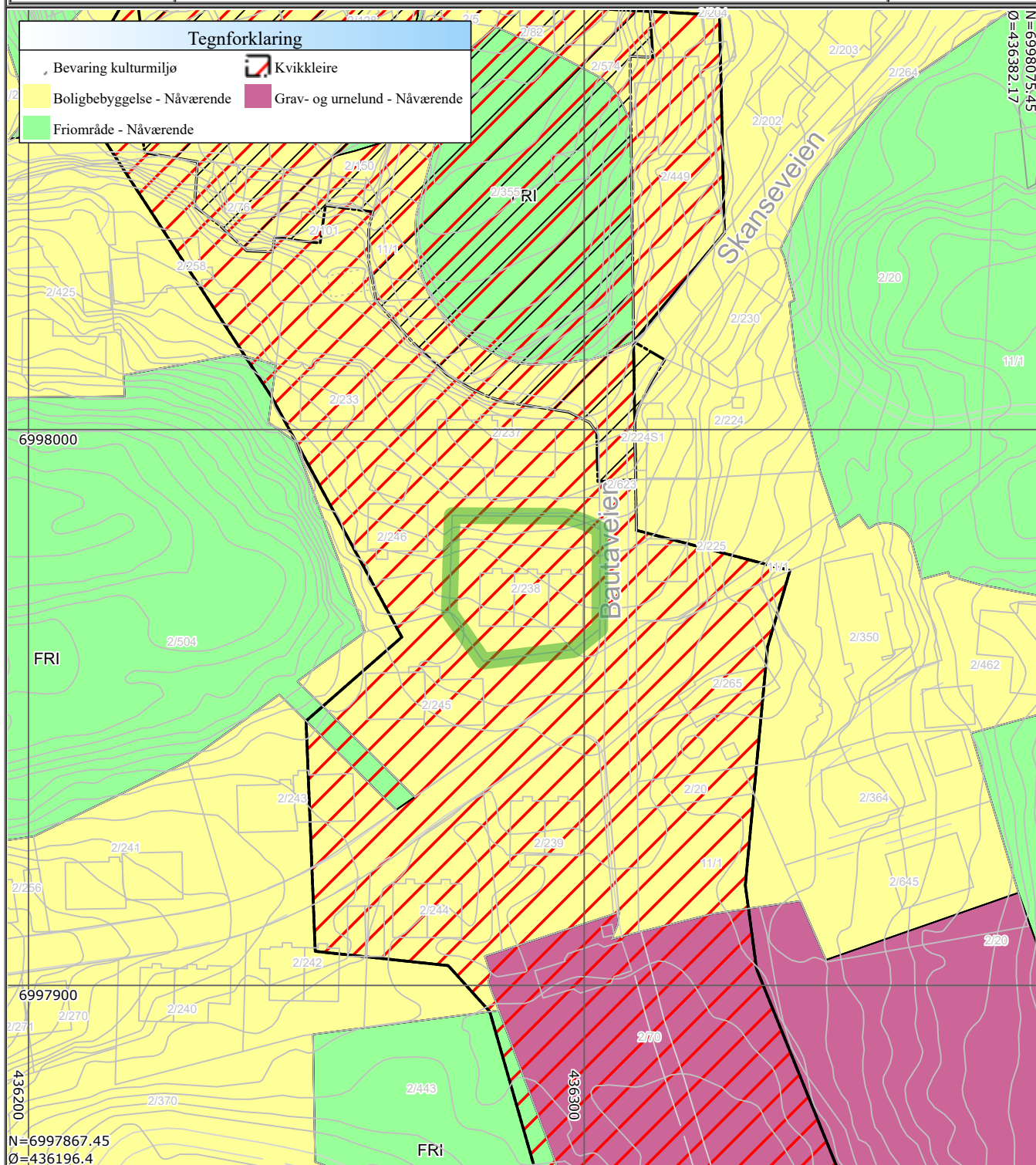
**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 5/1-2026 Sign:

Målestokk
1:1000

Tegnforklaring

- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Kvikkleire
- Grav- og urnelund - Nåværende



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.

Vedtekter

for **Innlandets Borettslag**, org nr. 948 315 874

tilknyttet

Kristiansund Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 24.03.1961, sist endret på generalforsamling 01.03.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

1-3 Kommunikasjonskanaler

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.
 - Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

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

HUSORDENSREGLER

INNLANDET BORETTSLAG

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

1. Hver enkelt andelseier må sørge for at det er mest mulig ro i leilighetene mellom kl. 22.00 og kl. 07.00. Tilsvarende gjelder for ferdsel i ganger /kjellere. Barn skal ikke leke og bråke i trapper og kjellerganger på en måte som er sjenerende for husets øvrige beboere.
2. Plassering av barnevogner, sykler, ski o.l. i trappeganger eller kjellerganger, bør ikke skje på en måte som er til sjenanse for husets øvrige beboere.
3. Bruk av vaskekjeller, tørkerom og felles klessnorer, tilpasses av beboerne i det enkelte hus. Vaskemaskiner og tørketromler plassert i vaskekjeller skal benytte strømuttak fra egen leilighet der dette finnes. I hus med myntautomat benyttes disse. Vaskerommet gjøres rent av den enkelte bruker. Lufting av rommet skal skje gjennom vinduet, ikke gjennom kjellerdør. Dette for å unngå uønsket besøk av mus/rotter e.l. Ytterdøren til kjelleren skal alltid være låst. Til egen fordel bør også de enkeltes kjellerboder låses med hengelås. Hoveddøren til huset skal være låst kl. 22.00
4. I vinterhalvåret må alle kjellervinduer og ytterdører være lukket, dette for å unngå frostskafer på vann- og kloakkledninger. I sommerhalvåret bør kjelleren luftes med jevne mellomrom.
5. Andelseierne skal vaske trappeløpet etter tur, fortrinnsvis hver uke. Dette avtales med de øvrige beboerne i huset. De som bor i første etasje vasker opp til og med eget repos, de som bor i andre etasje opp til og med eget repos o.s.v.
6. Bruk aldri bart lys i kjeller eller felles ganger/loft. Alle lys i kjellere skal slokkes etter bruk. Utelamper/lys i felles oppganger skal alltid brenne når det er nødvendig, også om natten.
7. Alt søppel som skal i den grå dunken, må pakkes godt inn før det kastes. Her skal alt matavfall, skitne bleier o.l. kastes. I den grønne dunken skal kun papiravfall samt poser med melkekartonger og sortert plast kastes. Der søppelkassene må settes fram for å bli tømt – *tas dette på omgang*. Dette avtales mellom beboerne i det enkelte hus. Felles bossdunker skal vaskes med f.eks. grønnsåpe med jevne mellomrom. Dette tas også etter tur av beboerne.
8. Mating av fugler, er ikke tillatt. Kaster man matrester på plenen o.l., vil dette lett tiltrekke seg rotter/mus og annet utøy.
9. Risting av teppe/matter fra balkong i 2 og 4 mannsboliger er ikke tillatt.
10. Hver andelseier har plikt til å delta i klipping av plener, lusing av blomsterbed, rydding

av gangstier/fortau og måking av snø ved eget hus. Faste rutiner for dette avtales mellom beboerne i det enkelte hus. Gjør alltid rent utstyr/gressklipper og sett dette på plass etter bruk. Blir noe ødelagt, si fra stil styreleder eller en person i styret.

Foruten det som er nevnt foran, må alt som tilhører eiendommen – både utvendig og innvendig, behandles med forsiktighet og holdes i god stand.

Dersom man oppdager skader, si fra snarest til styreleder eller annen person i styret.

Innkjøp av rekvisita og diverse utstyr til laget, skal kun gjøres med rekvisisjon fra styret.

Revidert desember 1999

Årsmelding 2024 for Innlandets Borettslag

Styret

Siden siste ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte bestått av:

Styreleder, Kristine Håskjold Myklebust
Styremedlem, Kari Schei Vågen
Styremedlem, Mats Alexander Christophersen
Styremedlem, Pål Bøe
Styremedlem, Britt Synnøve Pedersen
1. Varamedlem, Eva Christine Kuløy
Varamedlem, Therese Larsen Pedersen
Varamedlem, Anita Reppen Lorentzen
Varamedlem, Eva Brit Hagen

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

De som er på valg i år er :

Styremedlem Britt Synnøve Pedersen

Styremedlem Kari Schei Vågen

Varamedlemmer

Virksomhetens art

Selskapet er et tilknyttet borettslag med org.nr. 948315874 beliggende i Kristiansund kommune.

Boligselskapets forsikring

Boligselskapets forsikring er en totalforsikring som er spesialtilpasset boligselskap inkl. styre- og dugnadsansvar. Eiendommene er fullverdiforsikret med bygningsskasko i If Skadeforsikring NUF.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Egenandelen på vanlige bygningsskader er kr. 12.000,-.

Borettslagenes Sikringsordning AS

Boligselskapet er forsikret i Borettslagenes Sikringsordning AS, som har tillatelse til å drive med skadeforsikring, mot tap i forbindelse med ubetalte felleskostnader.

Avtalen gjelder til den sies opp og det kan gjøres innen 1.desember for påfølgende år. Dette gjør at det er trygt å kjøpe bolig i borettslaget og at man ikke trenger å bekymre seg for å måtte betale "naboens gjeld".

Sameiet KBBL Servicesentral

Boligselskapet er medeier i Sameiet KBBL Servicesentral.

Tjenester som tilbys er: - Vaktmestertjenester - Brann kontroll – Andre mindre håndverkertjenester.

Vedlikeholdsplanlegging

Boligselskapet har inngått avtale med KBBLs tekniske avdeling, om utarbeidelse av vedlikeholdsplan med jevnlig oppdatering.

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

Internkontroll/HMS

Internkontrollforskriften gir bestemmelser om at styret i boligselskapet plikter å sørge for systematisk oppfølging og dokumentere alt som har med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i boligselskapets regi.

For å oppfylle forskriften må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser, jevnlig vernerunder og kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene i boligene.

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for boligselskapet er utført av Kristiansund Boligbyggelag.

Boligselskapet har inngått en standard forretningsføreravtale hvor følgende inngår: styreportal med mange funksjonaliteter, app for beboerne, innkreving av felleskostnader, inkasso, betaling av faktura, informasjon til megler vedr. kjøp/salg av andeler, utarbeidelse av budsjett, innkalling og deltagelse på GF, møter og rådgiving til styre og beboere, 3. partsopplysninger til andelseierne, oppdatering til Brønnøysundregistrene, teknisk oppfølging av skader, digitale kurs osv. Forretningsfører har også fremforhandlet gunstige avtaler med andre leverandører til boligselskapet som bank, revisjon, forsikring, sikringsordning mot tap av felleskostnader, vaktmestertjenester mm.

Man kan kommunisere med styret enten i Meldinger på Min Side eller til boligselskapets egen e-post i styreportalen:

innlandet@kbbblbolig.no

Boligselskapets revisor har vært BDO AS.

Bankforbindelse/rentebetingelser

Boligselskapets bankforbindelse er Sparebank 1 Nordmøre. KBBL innhenter med jevne mellomrom tilbud på banktjenester for boligselskapene de har under forvaltning.

KBBL's store portefølje gjør at vi får gode betingelser - både på lånerente, innskuddsrente og bankgebyrer.

Det er kun 0,80 forskjell på lånerente og innskuddsrente.

Lånerente pr. 31.12.24 var 5,007 %, og innskuddsrente på 4,207%.

Boligselskapet har ett lån i Sparebank 1 Nordmøre.

Styrets arbeid

Styret i Innlandet Borettslag har sidan førre generalforsamling gjennomført fem styremøte. I tillegg har vi hatt regelmessig kontakt gjennom digitale plattformer. Innmeldte saker frå andelseigarar, vedlikehaldsarbeid, rekneskap for inneverande år og budsjett for 2025 har stått på agendaen.

Det vart så og seie eit nytt styre som tok over etter generalforsamlinga i 2024. Det har derfor vore ein del å sette seg inn i og saker å ta tak i. Styret har hatt stort fokus på å drifte og forvalte borettslaget forsvarleg, samt finne andre og rimelegare løysningar for å spare mest mogleg. Vi har ein stram økonomi og store utgiftspostar står for tur. Vi har derfor sett oss nødvendig å auke på felleskostnadane framover.

Arbeid med implementering av internkontrollrutiner fortsett som tidlegare, og har vore eit pågåande arbeid også i 2024. Den årlege kontrollen av KBBL Teknisk avdeling v/Nils Tormod Dyrhaug vart utført i mai. Den årlege brannkontrollen blir utsett til mars 2025 pga stor pågang og sjukefråvær i KBBL Servicesentralen. Vedlikehaldsplanen blir revidert kvart andre år og står for tur i 2025.

Generalforsamlinga i 2024 ga styret løyve til å selge tomte mellom Bautaveien 4 og Bautaveien 6A til Edvin Torkildsen. Styret har hatt tett dialog med Torkildsen sidan. Torkildsen og styret har signert kontrakt på salg, og styret har lagt fram diverse krav til salg av tomte. Vi prøvde først med grensejustering, men dette blei ikkje godkjent av kommunen. Torkildsen har no levert inn erklæring på arealoverføring, og vi venta på svar frå kommunen om vidare utvikling.

Det førre styret hadde i forkant hyra inn Tegneriet AS, KBBL og Remidt til befarung av søppelanlegg våren 2024. Resultatet av den befaringa og skissene Tegneriet AS kom med, viste seg å bli mykje større enn kva som var økonomisk førespegla av det førre styret. Vi i det nye styret har derfor velt å sjå på andre løysningar for å imøtekomme krava frå forsikringsselskapet, som går på brannsikkerheit. Vi er i dialog med Remidt og dette arbeidet pågår enda.

I juni hadde vi 1-års befaring på dørene i fellesareala. Tilstades på denne befaringa var Goma Bygg, KBBL og styreleiar. Vi har fleire dører som ikkje fungerer som dei skal, og er ikkje trygge. Det er ueinigheit mellom oss kvifor dørene er slik. Goma Bygg påstår at det er fuktskade i kjellarane som har ført til at dørene er som dei er. Vi i styret og KBBL meina dette går på skade av varer, og er reklamasjonsrett. Dette er ei pågåande sak der KBBL følgjer opp saka for oss.

Våren 2024 hadde vi den årlege dugnaden vår. Oppmøtet var kjempebra, vi fekk rydda diverse i nabolaget og fjerna mykje kratt. Etterpå hadde vi ei koseleg samling med mat og sosialt samvær. Det har blitt praktisert at styret leiger inn containerar til desse dugnadane. I fjor vart det dessverre dumpa vindaug i desse containerane, som ikkje er lov. Dette vart vi straffa ved å betale ekstra for. Det vart også observert andre utanfrå som kom og kasta søppel i containerane. Vi i styret diskutera derfor korleis vi kan unngå at dette skal skje igjen, eller om vi skal slutte med å leige inn containerar. SAR, selskapet som leige ut, gjor seg også vanskeleg å følgje opp avtala vi hadde på containerane, og vi fekk derfor tilbakebetalt ein liten sum frå dei. For dugnaden 2025 vurderer vi eventuelt å bruke eit anna selskap.

Vi har i år hatt tre ulike situasjonar med skadedyr i borettslaget, der det eine tilfellet var ganske alvorlig. Vi har hatt Anticimex innom fleire ganger, og dei har tatt diverse stikkprøver av nokre av husa våre. Ifølgje Anticimex viser det seg at nokre av musebanda våre ikkje fungera som dei skal. Dette fordi vi bur i gamle hus, og materiala på husa har med tida flytta på seg. Dette fører til at musebanda ikkje er tette. Anticimex anbefaler derfor å montere tilpassa stålplater, som har ei mykje lengre levetid enn museband. Dette er ikkje noko vi har satt oss meir inn i, og vi har per dags dato verken råda til museband eller stålplater til alle husstander.

Det har kome inn ulike saker i 2024 som har gitt oss uventa utgifter i økonomien vår. Situasjonen med vannføring på parkeringsplassen mellom Hans Lossius gate 19 og Hans

Lossius gate 21 er ein av dei, og som vi ser oss nødvendige til å utarbeide. For å unngå at budsjettet våre skulle hamne i minus, har vi flytta dette arbeidet til 2025.

Juni 2024 avholdt KBBL si generalforsamling ved Thon Hotell Kristiansund. Kristine Håskjold Myklebust og Britt Synnøve Pedersen deltok frå Innlandet Borettslag på dette møtet.

Med hilsen fra styret i

Innlandets Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.01.2025

Årsregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekte felleskostnader		1 821 720	1 480 080	1 821 852	1 963 320
Andre driftsinntekter		0	4 900	0	0
Sum driftsinntekter		1 821 720	1 484 980	1 821 852	1 963 320
Utgifter					
Personalkostnader	3	5 877	5 922	5 922	5 877
Styregodtgjørelser	4	41 680	42 000	42 000	41 680
Revisjonshonorar	5	5 875	5 525	5 879	6 228
Forretningsførerhonorar		116 640	111 084	116 638	121 305
Kontingent boligbyggelaget		9 900	9 600	9 600	9 900
Vedlikehold	6	84 801	6 085 548	197 400	202 500
Forsikring		96 145	94 971	100 256	103 845
Drifts- og serviceavtaler	7	70 146	48 800	20 000	55 900
Andre driftskostnader	8	54 569	122 006	150 000	140 000
Kommunale avgifter	9	607 121	534 154	561 683	677 092
Sum driftsutgifter		1 092 754	7 059 610	1 209 378	1 364 327
Res. før finansielle poster		728 966	-5 574 630	612 474	598 993
Finansielle inn- /utbet.					
Renteinntekter		38 226	63 925	3 000	20 000
Renteutgifter	16	487 027	382 939	451 539	425 900
Sum finansielle inn-/utbet.		-448 801	-319 014	-448 539	-405 900
Årsresultat		280 164	-5 893 644	163 935	193 093

Balanse 2024

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	10	18 865	18 865
Bygninger	11	1 075 000	1 075 000
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		4 050	4 050
Sum anleggsmidler		1 097 915	1 097 915
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		317	5 514
Andre fordringer		106 342	96 657
Bankinnskudd			
Innestående på driftskonti	12	755 652	667 799
Sum omløpsmidler		862 311	769 970
SUM EIENDELER		1 960 226	1 867 885
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		2 700	2 700
Opptjent egenkapital		-8 475 957	-8 756 122
Sum egenkapital		-8 473 257	-8 753 422
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning	13	478 324	478 324
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	16	9 633 937	9 793 094
Borettsinnskudd	14	186 700	186 700
Sum langsiktig gjeld		10 298 961	10 458 118
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		24 007	16 230
Leverandørgjeld		108 900	147 979
Annen kortsiktig gjeld		1 616	-1 020
Sum kortsiktig gjeld		134 522	163 188
Sum gjeld		10 433 483	10 621 306
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 960 226	1 867 885
Pantestillelser	15	9 820 637	9 979 794

Kristiansund N 31.12.24

AL Kristiansund BBL

Sted: _____, dato: _____

Kristine Håskjold Myklebust
Styreleder

Kari Schei Vågen
Styremedlem

Mats Alexander Christophersen
Styremedlem

Britt Synnøve Pedersen
Styremedlem

Pål Bøe
Styremedlem

Nabolagsprofil

Bautaveien 8 - Nabolaget Innlandet - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

 Hønebukta	4 min 
Linje 807	0.3 km
 Kristiansund Kvernberget	17 min 

Skoler

Innlandet skole (1-7 kl.)	6 min 
98 elever, 8 klasser	0.5 km
Allanengen skole (1-7 kl.)	5 min 
217 elever, 17 klasser	2.1 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min 
345 elever, 24 klasser	4.1 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min 
275 elever, 24 klasser	6.3 km
Kristiansund videregående skole	6 min 
950 elever	2.7 km
Atlanten videregående skole	9 min 
500 elever, 18 klasser	4 km

Ladepunkt for el-bil

 Scandic Kristiansund	16 min 
 Altı Storkaia, Kristiansund	17 min 

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

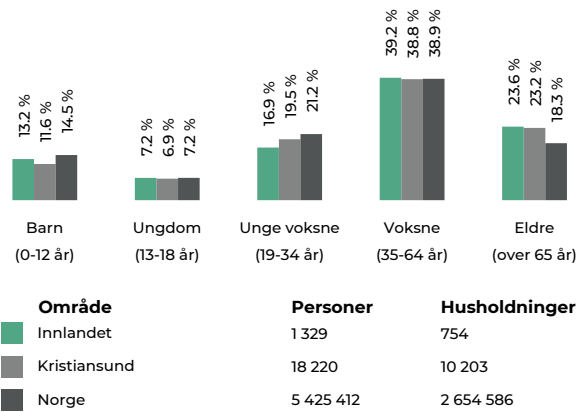
Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Barnehager

Heinsa barnehage (0-5 år)	7 min 
60 barn	0.6 km
Blåtoppen barnehage (1-5 år)	5 min 
65 barn	2.3 km
Kariholta barnehage (0-5 år)	9 min 
137 barn	3.8 km

Dagligvare

Bunnpris Innlandet	6 min 
PostNord	0.5 km
Rema 1000 Langveien	17 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

Trafikk

Lite trafikk 95/100

Støynivået

Lite støynivå 90/100

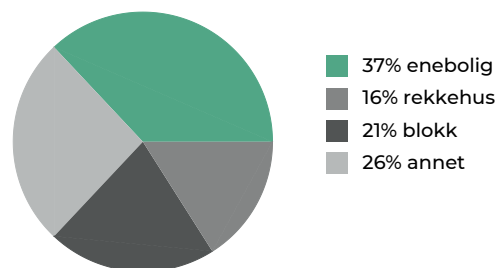
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Innlandet skole	7 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
⚽ Idrettsplassen - kunstgressbane	19 min	🚶
Fotball	1.6 km	
🚴 Fitnesspoint Kristiansund	17 min	🚶
🚴 Family Sports Club Midtbyen	18 min	🚶

Boligmasse



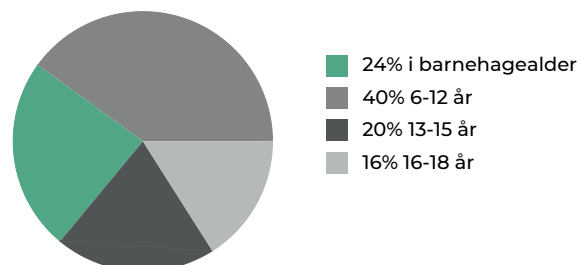
«Sjursvika er ei lita "bygd" midt i byen. På den minste øya i Kristiansund, i enden av en vei, ligger denne lille "sørlandsidyllen" med sine gamle hus, flere fra midt på 1700 tallet.»

Sitat fra en lokalkjent

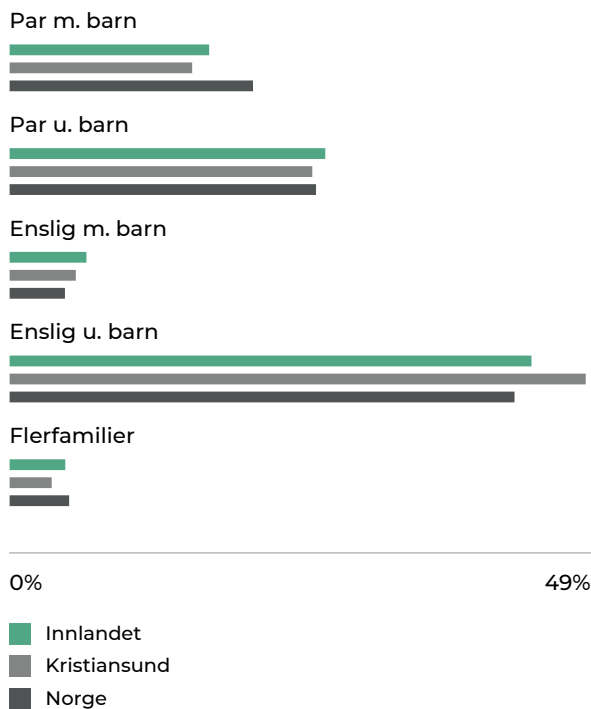
Varer/Tjenester

📦 ALTI Storkaia	20 min	🚶
🏥 Sykehusapoteket i Kristiansund	16 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

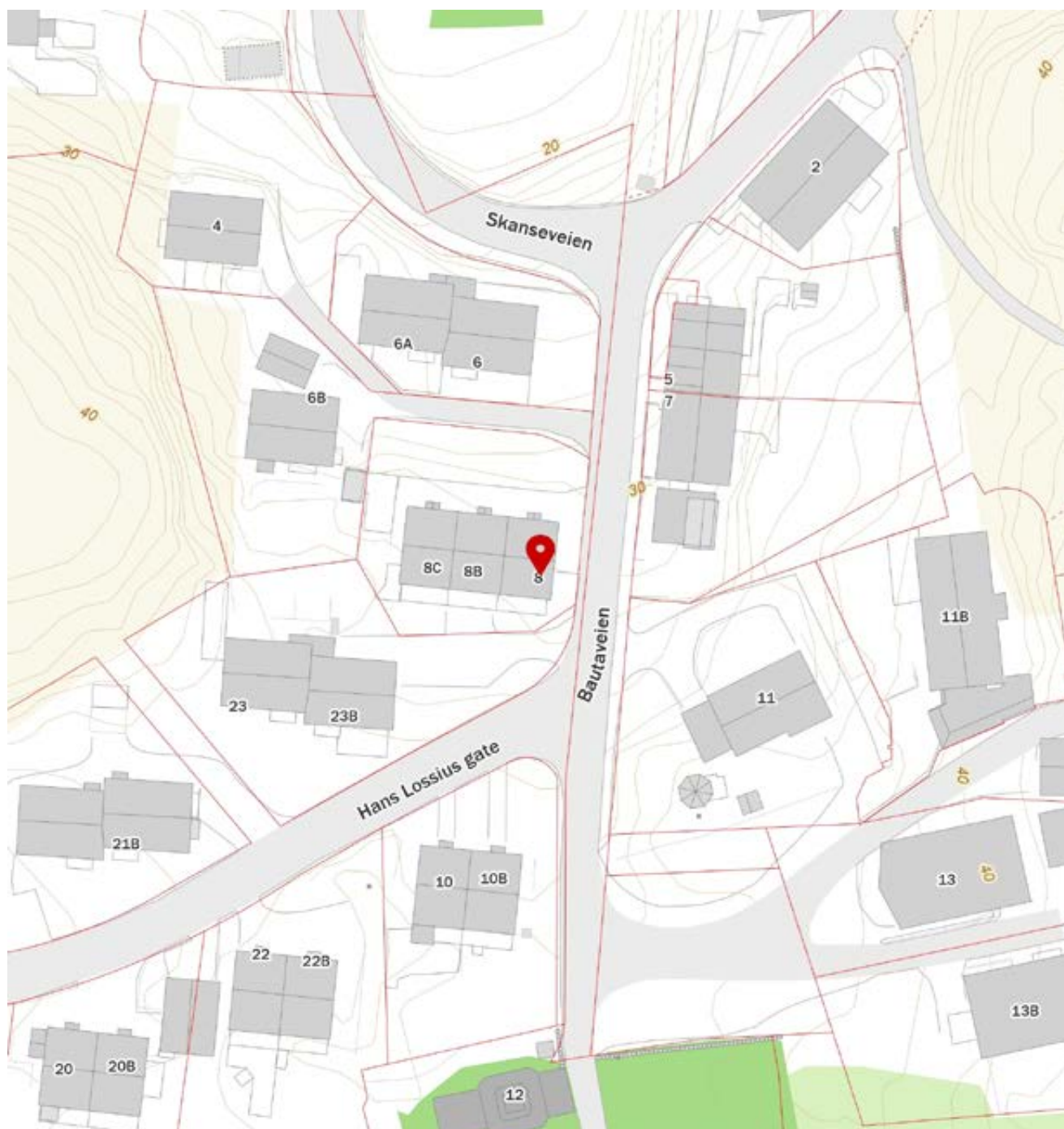
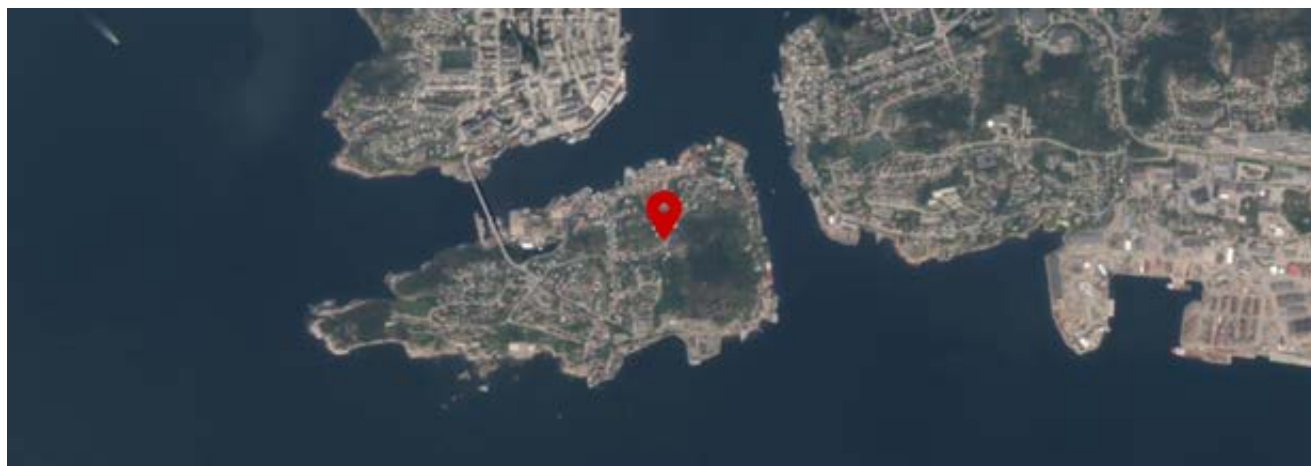


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIFTER** 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

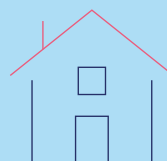
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0453/25

Adresse: Bautaveien 8, 6507 KRISTIANSUND N, gnr. 2, bnr.
238, andelsnr. 17 i Innlandet Borettslag med
orgnr. 948 315 874 i Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Anders Havneraas

Tlf: 93882954

Epost: anders@notar.no

Salgsoppgavedato: 14.01.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/