

Flintegata 13

KRISTIANSUND N

notar



Prisantydning Kr 2 890 000,- Boligtype Leilighet
BRA-i/BRA Total 74/82 kvm Megler Anders Havneraas Tlf 938 82 954

NOTAR.NO

notar



Flintegata 13

Flott andelsleilighet med gangavstand til
sentrum | Parkering | Heis i bygget | IN-ordning

Adresse	Flintegata 13 6510 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 2 890 000,-
Fellesgjeld	Kr 825 769,-
Omkostninger	Kr 18 396,-
Totalpris	Kr 3 734 165,-
Fellesutgifter	Kr 9 682,-
BRA-i/BRA Total	74/82 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2014
Soverom	1
Etasje	2

Din lokale eiendomsmegler Notar v/Anders Havneraas ønsker velkommen til Flintegata 13!

En flott og moderne andelsleilighet med gangavstand til sentrum. Leiligheten ligger i høy 1.etg og inneholder stue og kjøkken i åpen løsning, stue (opprinnelig soverom), soverom, bad og vaskerom. Fra stue er det utgang til solrik veranda. Det er parkering på borettslaget tomt med mulighet for installasjon for lader til elbil og det er heis i bygget.

Eiendommen ligger i rolige omgivelser med kort vei til skoler, barnehage, idrettsanlegg og butikk. Flotte fri- og turområder i umiddelbar nærhet. Gangavstand til sentrum gir enkel tilgang til byens fasiliteter.

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	11
Nøkkelinformasjon	12
Plantegning	21
Vedlegg	23
Budgivning	81

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



Din lokale eiendomsmegler Notar v/Anders Havneraas ønsker velkommen til Flintegata 13! Foto: Interiørfoto AS



Stue



Stue (opprinnelig soverom)



Spisestue



Kjøkken



Kjøkken



Veranda



Veranda



Entre



Soverom



Bad



Bad

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Nabolaget Allanenga/Christie Minde/Øvrevågen er spesielt anbefalt for etablerere, enslige og godt voksne. Det beskrives som «Rolig og greit nabolag, med lite feider, og smilende og blide folk.» og «Barnevennlig, rolig med kort vei til barnehage og barneskole.»

Det er gode servicetilbud i området. Bunnpris St. Hanshaugen ligger 3 min unna, og Kiwi Kristiansund Sentrum ligger 9 min unna. ALTI Storkaia og Apotek 1 Løven Kristiansund ligger begge 12 min unna.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med St. Hanshaugen 3 min unna og totalt 10 ulike linjer innen 0.3 km. Y Kristiansund Kvernberget ligger 12 min unna.

For barnefamilier er det kort avstand til både barnehager og skoler. Allanengen skole ligger 6 min unna og 0.5 km fra boligen, Folkeparken skole ligger 10 min unna og 0.8 km fra boligen, og Kristiansund videregående skole ligger 7 min unna og 0.6 km fra boligen. Blåtoppen barnehage ligger 13 min unna og 1.1 km fra boligen, Kristiansund idrettsbarnehage ligger 16 min unna og 1.4 km fra boligen, og Karihola barnehage ligger 18 min unna og 1.6 km fra boligen.

Området byr også på gode muligheter for aktivitet og fritid. Flintegata balløkke ligger 1 min unna og 0.1 km fra boligen, og Braathallen idrettshall ligger 7 min unna og 0.6 km fra boligen. Turmulighetene er vurdert til 85/100 med nærhet til skog og mark.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Flintegata 13, 6510 KRISTIANSUND N

OPPDRAKSNUMMER

4-0303/26

SELGER

Brynhild Rosbach Hesthamar

MATRIKKE

Gårdsnummer 6, bruksnummer 162, , ideell andel 1/1.
, andelsnr. 3 i Flintegata Borettslag med orgnr.: 914279453 i
Kristiansund kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Leilighet

ENERGIKLASSE

C

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 738 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er opparbeidet med adkomst- og utearealer tilhørende boligbebyggelsen. Terrenget er delvis skrånende og opparbeidet med blant annet asfalterte arealer, støttemurer og beplantning.

TAKST

Tilstandsrapport datert 25.08.2026, utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad.

BYGGEÅR

2014

BYGGEMÅTE

Vinduer med isolerglass og malte karmen. Det er observert produksjonsmerking på glass fra 2014, og vinduene vurderes å være fra byggeåret.

Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige synlige skader eller funksjonsavvik ved vinduene som ble kontrollert.

Konsekvens:

Ingen særskilte konsekvenser utover normalt vedlikehold og ettersyn.

Tiltak:

Normalt løpende vedlikehold anbefales.

Entrédør til leiligheten er utført som malt, isolert ytterdør med kikkhull og låseenhet. Døren er merket Swedoor/ JELD-WEN, produksjonsår 2014. Døren har brann- og lydklassifisering EI30 / Rw 35 dB.

Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige skader eller funksjonsavvik ved befaringen.

Konsekvens:

Ingen særskilte konsekvenser utover normalt vedlikehold og ettersyn.

Tiltak:

Normalt løpende vedlikehold.

Leiligheten har overbygd balkong med adkomst fra stue. Balkongen er utført med trekonstruksjoner, terrassebord og rekkverk av tre. Arealskissen angir balkongen til ca. 14 m².

Avvik:

Det registreres misfarging/svertesopp og begroing på underside av overliggende balkong/dekke, særlig langs plateskjøter og randsoner. Forholdet indikerer periodevis høy fuktbelastning. For øvrig fremstår terrassebord og rekkverk med normal vær- og bruksslitasje.

Konsekvens:

Ved vedvarende fuktbelastning kan overflater og trekonstruksjoner få redusert levetid. Årsaken til misfargingen er ikke nærmere undersøkt.

Tiltak:

Underside av overliggende balkong bør rengjøres og forholdet følges opp. Det anbefales samtidig å kontrollere at vannavrenning og beslag/løsninger på balkongen over fungerer tilfredsstillende.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Avvik: Ingen.

- Våtrom - Bad - Dokumentasjon for våtrom

Avvik: Dokumentasjon på utførelsen av våtrommet foreligger ikke.

- Våtrom - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller unormale fuktindikasjoner ved utført kontroll. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

- Våtrom - Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom

Avvik: Dokumentasjon på utførelsen av våtrommet foreligger ikke.

- Våtrom - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller unormale fuktindikasjoner ved utført kontroll. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Det gjøres dessuten oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2014.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse: Sameiet har fått nye rekkverk på verandaene i alle leiligheter

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

Følger reguleringsplan R-018 Søndre Ansnesenget). Planene regulerer eiendommen til boligformål, med blant annet forhage og vei.

Følger Kommuneplanens arealdel 2020-2032, med mindre endring vedtatt 14.05.2024. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse-nåværende.

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.

Boligen har luft-til-luft-varmepumpe. Bad har elektrisk gulvvarme.

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

Egen parkeringsplass på borettslagets tomt. Det er gjort klart for installasjon av ladestasjon om kjøper ønsker det.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

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 ble gitt ferdigattest på bygningen den 09.12.2014.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.

- vegg mellom soverom 2 og stue er fjernet. Rommet benyttes i dag som stue.

Selger påtar seg ikke ansvaret for å byggemelde eller få godkjent tiltakene i ettertid. Kjøper overtar ansvaret og risikoen knyttet til disse forholdene, herunder kostnadene til eventuell søknad og utfallet av disse. Dersom tiltakene blir godkjent må kjøper påregne å dekke kostnader til

nødvendige tiltak. Dersom godkjenning ikke gis, må kjøper regne med at bygg/tilbygg må tilbakeføres eller fjernes.

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.

Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

INNHold

BRA-i 74 kvm: Stue/kjøkken, stue (soverom), soverom, gang, bad, vaskerom og entré

BRA-e 8 kvm: Bod

STANDARD

Innvendige overflater

Gulv: Hovedsakelig parkett/laminat.

Vegger: Malte, glatte overflater.

Himling: Malte, glatte overflater.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2014 med glatte, hvite fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ventilator integrert i overskap over platetopp. Avtrekket er tilknyttet ventilasjonsløsningen for boligen. Hvitevarer som stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert.

Bad

Bad fra 2014 med flislagt gulv, flislagte vegger og malt himling. Rommet har elektrisk gulvvarme og er innredet med servant i baderomsinnredning, speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Det er sluk i dusjsonen. Badet ventileres via avtrekksventil til boligens balanserte ventilasjonsanlegg, med tilluft via spalte ved dør.

Vaskerom

Vaskerom fra 2014 med flislagt gulv, baderomsplater på vegger og malt himling. Rommet er innredet med

utslagsvask i skapinnredning og har opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder og rør-i-rør-fordelerskap er plassert i rommet. Det er sluk i gulvet. Vaskerommet ventileres via avtrekksventil til boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system fra 2014. Fordelerskap med fordelere og stoppeventiler er plassert på vaskerom.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av plast, i hovedsak skjult i konstruksjonene. Anlegget er fra 2014.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjonsanlegg fra 2014 med tilluft og avtrekk via ventiler i aktuelle rom.
- Varmesentral: Boligen har luft-til-luft-varmepumpe av fabrikat Bosch, type EHP 6.0-1 AA. Innedel er montert i stue/ oppholdsrom.
- Varmtvannstank: OSO 200 liters varmtvannsbereder, produsert 26.06.2014, er plassert på vaskerom.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg fra 2014. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilvern er plassert i leiligheten.
- Branntekniske forhold: Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr. Entrédør mot fellesareal er brannklassifisert E130.

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: 74 m²
BRA - e: 8 m²
BRA totalt: 82 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 74 m² Stue/kjøkken, stue (soverom), soverom, gang, bad, vaskerom og entré
BRA-e: 8 m² Bod

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 2 890 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 9 682,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene dekker renter & avdrag, kabel-tv (minimumspakke), vask av fellesareal, kommunale avgifter, renovasjon, felles bygningsforsikring og drift av borettslaget.

Felleskostnadene fordeles slik:

Felleskostnader gjeld kr 5 794,-

Felleskostnader drift kr 3 888,-

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 675 756,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 703 025,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 2 890 000,- (Prisantydning)

kr. 825 769,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 3 715 769,- (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. 3 734 165,- (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

SP0000893517

OM BORETTSLAGET

Flintegata Borettslag ligger i Kristiansund kommune og

består av 4 andelsleiligheter. Det har organisasjonsnummer 914279453. Forretningsfører for selskapet er KBBL.

Tjenester som tilbys er vaktmestertjenester, brannkontroll, HMS-system/internkontroll og andre mindre håndverkertjenester.

Vedtatte saker:

- Vi har byttet bordkledning i 2025.
- Det er også byttet noe rekkverk på balkonger.
- Når det gjelder fellesutgifter, måtte vi dessverre øke disse med 7 %.
- På siste styremøte i fjor, vedtok styret at vi skal installere 6 ladepunkter for Elbiler.

Pågående saker:

- Jobben [installere 6 ladepunkter for Elbiler] blir utført i løpet av 2026.
- Ser for oss at det må males litt i 2026.
- Vi i Flintegata Borettslag har ikke benyttet tilbudet om vedlikeholdsplan. Vi vil vurdere det senere.
- Alle brannapparater er sjekket i fellesområdet, og det er avholdt brannøvelse i 2025.
- Vi har hatt årlig kontroll av heis.
- Årlig kontroll av rømningsveier på tak.
- Uteområdet er ryddet/vasket når behovet har vært der.
- Strøing har vært utført når det har vært glatt.

ANDEL FELLESBJELD

Kr. 825 769,- pr. 24.08.2026

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Låneumner: 39308460103, Sparebank 1 Nordmøre
Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 24.08.2026: 4.67% pa.

Antall terminer til innfrielse: 36

Saldo per 24.08.2026: 4 560 219

Andel av saldo: 825 769

Første termin: 30.12.2014

Første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2044)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 877 500

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 825 769

Laget er avtale om IN-ordning.

ANDEL FORMUE

Kr. 46 424,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

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

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (189 707,-)

Årsresultat for 2025: overskudd (398 858,-)

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

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

Kr 8 406,-

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.

DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i

begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

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 overtakelse 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

10.09.2026

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.	50000.00	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	15 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 000,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	16 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(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>

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 målt planutkast og avvik kan forekomme.

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

FLINTEGATA 13

Egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Ferdigattest

Tegninger

Kart

Vedtekter

Husordensregler

Utdrag av 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.	
4-0303/26	

Selger 1 navn
Brynhild Rosbach

Gateadresse	
Flintegata 13	
Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6510

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/avtalnr.

Document reference: 4-0303/26

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

Nei

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 skjeggkre 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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om uaglærte 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

Sameiet har fått nye rekkverk på verandaene i alle leiligheter

Arbeid utført av

Ukjent

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☒ Nei ☐ Ja

25 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:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

28 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

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

☒ Nei ☐ Ja

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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller 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
Brynhild Margot Hammond Rossba Hesthamar	7981a0e02b41f8aefccba0 f3f15ef64cc2b20d6c	28.08.2026 12:33:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4-0303/26

- 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



Boligbygg med flere boenheter



Flintegata 13, 6510 KRISTIANSUND N



KRISTIANSUND kommune



gnr. 6, bnr. 162



Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 25.08.2026

Rapportdato: 07.09.2026

Oppdragsnr.: 20889-1624

Eiendomsverdi ref nr: VF9991

Foretak: Nordmøre Taksering AS

Takstingeniør: Dag Egil Strupstad



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.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in grey ink, appearing to be 'Dag Egil Strupstad'.

Dag Egil Strupstad
Uavhengig Takstingeniør
dag@nordmoretaksering.no
476 73 507



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

Leiligheten og bygningen er fra 2014 og fremstår generelt i god og normal vedlikeholdt stand, sett i forhold til alder. Det ble ved befaringen ikke registrert vesentlige skader eller funksjonsavvik på leilighetens innvendige overflater, vinduer, dører eller tekniske installasjoner.

Bad og vaskerom er fra byggeåret og fremstår uten vesentlige synlige skader. Dokumentasjon på utførelsen av våtrommene er ikke fremlagt, og skjulte membran-/tettesjikt kan derfor ikke verifiseres. Det ble ikke foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjoner.

Tekniske installasjoner, herunder rør-i-rør-system, varmtvannsbereder, balansert ventilasjon, elektrisk anlegg og luft-til-luft-varmepumpe, er i hovedsak fra byggeåret og fremstår uten registrerte vesentlige synlige avvik. Normal aldring og fremtidig vedlikeholds-/utskiftingsbehov må påregnes.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med isolerglass og malte karmen. Det er observert produksjonsmerking på glass fra 2014, og vinduene vurderes å være fra byggeåret.

Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige synlige skader eller funksjonsavvik ved vinduene som ble kontrollert.

Konsekvens:

Ingen særskilte konsekvenser utover normalt vedlikehold og ettersyn.

Tiltak:

Normalt løpende vedlikehold anbefales.

Entrédør til leiligheten er utført som malt, isolert ytterdør med kikkhull og låseenhet. Døren er merket Swedoor/JELD-WEN, produksjonsår 2014. Døren har brann- og lydklassifisering EI30 / Rw 35 dB.

Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige skader eller funksjonsavvik ved befaringen.

Konsekvens:

Ingen særskilte konsekvenser utover normalt vedlikehold og ettersyn.

Tiltak:

Normalt løpende vedlikehold.

Leiligheten har overbygd balkong med adkomst fra stue. Balkongen er utført med trekonstruksjoner, terrassebord og rekkverk av tre. Arealskissen angir balkongen til ca. 14 m².

Avvik:

Det registreres misfarging/svertesopp og begroing på underside av overliggende balkong/dekke, særlig langs plateskjøter og

randsoner. Forholdet indikerer periodevis høy fuktbelastning. For øvrig fremstår terrassebord og rekkverk med normal vær- og bruksslitasje.

Konsekvens:

Ved vedvarende fuktbelastning kan overflater og trekonstruksjoner få redusert levetid. Årsaken til misfargingen er ikke nærmere undersøkt.

Tiltak:

Underside av overliggende balkong bør rengjøres og forholdet følges opp. Det anbefales samtidig å kontrollere at vannavrenning og beslag/løsninger på balkongen over fungerer tilfredsstillende.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv har hovedsakelig parkett/laminat.

Det ble ikke registrert vesentlige skader eller unormal slitasje på de undersøkte overflatene. Enkelte mindre merker og bruksslitasje må påregnes.

Vegger og himlinger har malte, glatte overflater.

Det ble ikke registrert vesentlige skader eller unormal slitasje på de undersøkte overflatene. Enkelte mindre merker og bruksslitasje må påregnes.

Bærende konstruksjoner er i hovedsak skjult og er ikke nærmere kontrollert.

Avvik:

Det ble ikke registrert synlige tegn til vesentlige deformasjoner, setninger eller andre forhold som indikerer svikt i etasjeskiller eller bærende konstruksjoner.

Konsekvens:

Ingen særskilte konsekvenser registrert.

Tiltak:

Ingen tiltak vurderes nødvendige på bakgrunn av utført visuell kontroll.

Leiligheten ligger i 1. etasje i boligbygg oppført i 2014. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger eller måleresultater.

Avvik:

Radonforhold er ikke dokumentert eller kontrollert.

Konsekvens:

Eventuell radonforekomst kan ikke vurderes på foreliggende grunnlag.

Tiltak:

Radonmåling kan gjennomføres dersom dokumentasjon på tidligere målinger ikke foreligger.

Det er ikke registrert pipe/skorstein eller ildsted inne i leiligheten.

Avvik:

Ingen.

Konsekvens:

Ingen.

Beskrivelse av eiendommen

Tiltak:

Ingen tiltak.

Innvendige dører består hovedsakelig av malte, hvite formpressede dører med tilhørende malte karmen og listverk.

Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige skader eller funksjonsavvik på de kontrollerte dørene. Normal bruksslitasje må påregnes.

Konsekvens:

Ingen særskilte konsekvenser.

Tiltak:

Ingen tiltak vurderes nødvendige utover normalt vedlikehold og eventuell justering ved behov.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Etasje › Bad

Bad fra byggeåret 2014. Rommet har flislagt gulv og flislagte vegger, malt himling og elektrisk gulvvarme. Innredet med servant i baderomsinnredning, speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Det er sluk i dusjsonen.

Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige synlige avvik ved den generelle visuelle kontrollen. Våtrommet har imidlertid passert ca. 10 års alder, og konstruksjoner/membransjikt er i hovedsak skjult.

Konsekvens:

Skjulte tettesjikt og konstruksjoner kan ikke vurderes fullt ut ved visuell kontroll.

Tiltak:

Normalt vedlikehold og jevnlig kontroll av fuger, sluk og øvrige vannutsatte områder anbefales.

Badet er fra byggeåret 2014. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder dokumentasjon på membran/tettesjikt eller øvrige arbeider.

Avvik:

Dokumentasjon på utførelsen av våtrommet foreligger ikke.

Konsekvens:

Utførelse av skjulte konstruksjoner og tettesjikt kan ikke verifiseres.

Tiltak:

Eventuell dokumentasjon bør innhentes dersom denne finnes, eksempelvis fra utbygger, borettslag eller tidligere eier. Veggene er flislagte og himlingen har malt overflate. Overflatene er fra byggeåret 2014.

Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige riss, sprekker, løse fliser eller andre synlige skader på de undersøkte overflatene.

Konsekvens:

Ingen særskilte konsekvenser registrert.

Tiltak:

Ingen tiltak vurderes nødvendige utover normalt vedlikehold og ettersyn av fuger og overganger.

Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Det er sluk i dusjsonen.

Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige skader på gulvflisene. Fallforhold mot sluk vurderes under eget punkt for membran og sluk.

Konsekvens:

Ingen særskilte konsekvenser registrert for selve gulvoverflaten.

Tiltak:

Ingen tiltak vurderes nødvendige utover normalt vedlikehold og ettersyn av fuger.

Badet har flislagt gulv med sluk plassert i dusjsonen.

Membran/tettesjikt ligger skjult bak fliser og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av membran og sluk.

Avvik:

Membranens utførelse og tilslutning til sluk kan ikke verifiseres. Det ble ikke registrert synlige tegn til svikt eller lekkasje ved befaringen.

Konsekvens:

Skjulte feil eller svekkelser i membran/tettesjikt kan ikke utelukkes. Våtrommet er fra 2014, og gjenværende levetid for tettesjikt vil gradvis reduseres med alder.

Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendige på bakgrunn av visuell kontroll. Jevnlig kontroll av sluk, fuger og vannutsatte overganger anbefales.

Badet er innredet med baderomsinnredning med servant, speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Sanitærutstyr og innredning er i hovedsak fra byggeåret.

Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige skader, lekkasjer eller funksjonsavvik på sanitærutstyr og innredning ved befaringen.

Konsekvens:

Ingen særskilte konsekvenser registrert.

Tiltak:

Ingen tiltak vurderes nødvendige utover normalt vedlikehold.

Badet ventileres via avtrekksventil til boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluft forutsettes via spalte/åpning ved dør.

Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige synlige avvik ved ventilasjonen på befarings tidspunktet.

Konsekvens:

Ingen særskilte konsekvenser registrert.

Tiltak:

Normalt ettersyn og rengjøring av ventiler anbefales.

Kontroll er begrenset til visuell observasjon og fuktøk på

Beskrivelse av eiendommen

tilgjengelige overflater.

Avvik:

Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller unormale fuktindikasjoner ved utført kontroll. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Tiltak:

Ingen tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold. Ved mistanke om fuktskade anbefales nærmere undersøkelser.

Våtrom › Etasje › Vaskerom

Vaskerom fra byggeåret 2014. Rommet har flislagt gulv, baderomsplater på vegger og malt himling. Rommet er innredet med utslagsvask i skapinnredning og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder og rør-i-rør-fordelerskap er plassert i rommet. Det er sluk i gulvet.

Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige synlige skader ved den generelle visuelle kontrollen. Membran/tettesjikt og skjulte konstruksjoner er ikke tilgjengelige for kontroll.

Konsekvens:

Skjulte konstruksjoner og tettesjikt kan ikke vurderes fullt ut ved visuell kontroll.

Tiltak:

Normalt vedlikehold og jevnlig kontroll av sluk, overganger, rørinstallasjoner og vannutsatte områder anbefales. Vaskerommet er fra byggeåret 2014. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder dokumentasjon på membran/tettesjikt eller øvrige arbeider.

Avvik:

Dokumentasjon på utførelsen av våtrommet foreligger ikke.

Konsekvens:

Utførelse av skjulte konstruksjoner og tettesjikt kan ikke verifiseres.

Tiltak:

Eventuell dokumentasjon bør innhentes dersom denne finnes, eksempelvis fra utbygger, borettslag eller tidligere eier. Veggene har baderomsplater og himlingen har malt overflate. Overflatene er fra byggeåret 2014.

Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige skader, svelling, åpne skjøter eller andre synlige avvik på de undersøkte vegg- og himlingsflatene.

Konsekvens:

Ingen særskilte konsekvenser registrert.

Tiltak:

Ingen tiltak vurderes nødvendige utover normalt vedlikehold og ettersyn av skjøter og overganger. Gulvet er flislagt og har sluk.

Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige skader på gulvflisene. Fallforhold og høydeforskjell mot sluk vurderes under eget punkt for membran og sluk.

Konsekvens:

Ingen særskilte konsekvenser registrert for selve gulvoverflaten.

Tiltak:

Ingen tiltak vurderes nødvendige utover normalt vedlikehold og ettersyn av fuger.

Vaskerommet har flislagt gulv med sluk. Veggene har baderomsplater. Membran/tettesjikt under gulvflisene er skjult og kunne ikke kontrolleres. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Avvik:

Membranens utførelse og tilslutning til sluk kan ikke verifiseres. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller svikt ved befaringen.

Konsekvens:

Eventuelle feil eller svekkelser i skjult membran/tettesjikt kan ikke utelukkes.

Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold. Sluk og vannutsatte overganger bør holdes under normalt ettersyn.

Vaskerommet er innredet med utslagsvask i skapinnredning og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder er plassert i rommet.

Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige lekkasjer, skader eller funksjonsavvik på sanitærutstyr og innredning ved befaringen.

Konsekvens:

Ingen særskilte konsekvenser registrert.

Tiltak:

Ingen tiltak vurderes nødvendige utover normalt vedlikehold.

Vaskerommet ventileres via avtrekksventil til boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluft skjer via åpning/spalte ved dør.

Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige synlige avvik ved ventilasjonen på befaringsstidspunktet.

Konsekvens:

Ingen særskilte konsekvenser registrert.

Tiltak:

Normalt ettersyn og rengjøring av ventil anbefales.

Kontroll er begrenset til visuell observasjon og fuktsøk på tilgjengelige overflater.

Avvik:

Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller unormale fuktindikasjoner ved utført kontroll. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Beskrivelse av eiendommen

Tiltak:

Ingen tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold. Ved mistanke om fuktskade anbefales nærmere undersøkelser.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeåret 2014 med glatte, hvite fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Integreerte hvitevarer med stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator er integrert i overskap over platetopp.

Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige skader eller funksjonsavvik på innredning og benkeplate ved befaringen. Det ble heller ikke observert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade i tilgjengelige områder.

Konsekvens:

Ingen særskilte konsekvenser registrert.

Tiltak:

Ingen tiltak vurderes nødvendige utover normalt vedlikehold og ettersyn.

Kjøkkenet har ventilator integrert i overskap over platetopp. Avtrekket er tilknyttet ventilasjonsløsningen for boligen.

Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige synlige eller funksjonsmessige avvik ved befaringen.

Konsekvens:

Ingen særskilte konsekvenser registrert.

Tiltak:

Normalt ettersyn og regelmessig rengjøring av filter anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system. Fordelerskap med fordelere og stoppeventiler er plassert på vaskerom. Anlegget er fra byggeåret 2014.

Avvik:

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre vesentlige avvik på tilgjengelige deler av vanninstallasjonen.

Konsekvens:

Ingen særskilte konsekvenser registrert.

Tiltak:

Ingen tiltak vurderes nødvendige utover normalt ettersyn. Innvendige avløpsrør er i hovedsak skjult i konstruksjonene. Synlige og tilgjengelige deler er av plast. Anlegget er fra byggeåret 2014.

Avvik:

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, unormal lukt eller andre vesentlige avvik på tilgjengelige deler av avløpsanlegget.

Konsekvens:

Ingen særskilte konsekvenser registrert.

Tiltak:

Ingen tiltak vurderes nødvendige utover normalt ettersyn. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med tilluft og avtrekk via ventiler i aktuelle rom. Anlegget er fra byggeåret 2014.

Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige synlige eller funksjonsmessige avvik ved befaringen. Servicehistorikk og innregulering er ikke dokumentert.

Konsekvens:

Manglende dokumentasjon på service innebærer at vedlikeholdsstatus ikke kan vurderes fullt ut.

Tiltak:

Filter bør skiftes og anlegget ettersees i henhold til produsentens anbefalinger. Service anbefales dersom dette ikke er utført regelmessig. Boligen har luft-til-luft-varmepumpe av fabrikat Bosch, type EHP 6.C -1 AA. Innedel er montert i stue/oppholdsrom. Anlegget benytter kuldemedium R410A.

Avvik:

Det ble ikke registrert synlige skader eller andre vesentlige avvik ved den enkle visuelle kontrollen. Servicehistorikk er ikke fremlagt.

Konsekvens:

Uten dokumentert servicehistorikk kan vedlikeholdsstatus og gjenværende levetid ikke vurderes nærmere.

Tiltak:

Regelmessig rengjøring av filtre og service etter produsentens anbefalinger. Service anbefales dersom dette ikke er utført de senere år. Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom. Berederen er en OSO 200 liters varmtvannsbereder, med oppgitt produksjonsdato 26.06.2014. Berederen er plassert i rom med sluk.

Avvik:

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre vesentlige avvik ved befaringen.

Konsekvens:

Ingen særskilte konsekvenser registrert. Berederen er fra byggeåret, og vedlikeholds- og utskiftingsbehov må påregnes etter hvert som installasjonen blir eldre.

Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendige. Normalt ettersyn anbefales.

Elektrisk anlegg er i hovedsak fra byggeåret 2014. Sikringsskap er plassert i leiligheten og har automatsikringer og jordfeilvern. Det elektriske anlegget er kun visuelt kontrollert, da dette ikke inngår som en fullverdig elektrofaglig kontroll.

Avvik:

Det ble ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader eller andre åpenbare avvik ved den visuelle kontrollen av tilgjengelige deler.

Beskrivelse av eiendommen

Konsekvens:

Skjulte feil og mangler ved det elektriske anlegget kan ikke utelukkes ved en begrenset visuell kontroll.

Tiltak:

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold. Eventuelle arbeider og kontroll av anlegget må utføres av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr. Entrédør mot fellesareal er brannklassifisert EI30. Branntekniske forhold er begrenset til en enkel visuell kontroll av tilgjengelige forhold.

Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige synlige avvik ved befaringen.

Konsekvens:

Ingen særskilte konsekvenser registrert.

Tiltak:

Røykvarsler og sløkkeutstyr bør kontrolleres jevnlig og vedlikeholdes/skiftes i henhold til produsentens anbefalinger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

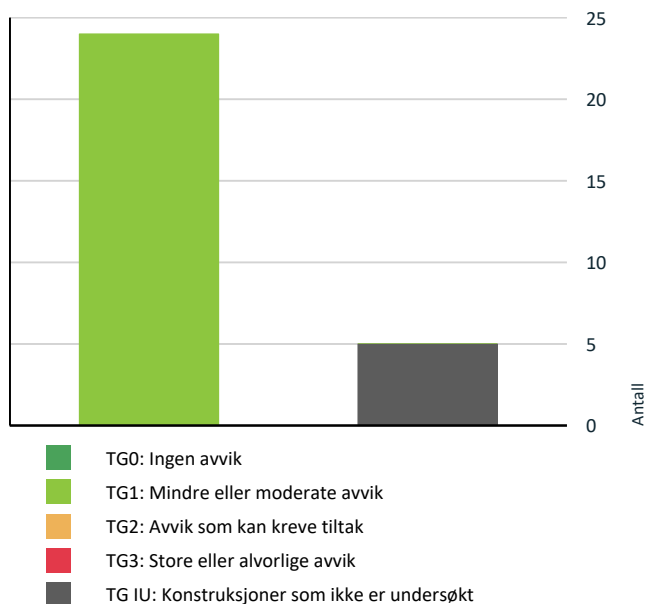
Det foreligger ferdigattest for bygningen datert 09.12.2014.

Fremlagt plantegning er sammenholdt med dagens bruk. Rom som på arealskissen er benevnt som «stue», er opplyst å være godkjent som soverom. Leiligheten har dermed to godkjente soverom.

Det er ikke registrert eller opplyst om øvrige forhold ved leiligheten som indikerer ulovlig bruk eller søknadspliktige endringer som ikke er godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Boligen har oppnådd energimerke C – grønn. Energikarakter C indikerer at boligen har en relativt god energistandard. Grønn oppvarmingskarakter viser at en betydelig del av oppvarmingsbehovet kan dekkes med andre energikilder enn direkte elektrisitet og fossilt brensel. Boligen har blant annet luft-til-luft-varmepumpe og balansert ventilasjon.

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2014

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass og malte karmen. Det er observert produksjonsmerking på glass fra 2014, og vinduene vurderes å være fra byggeåret.

Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige synlige skader eller funksjonsavvik ved vinduene som ble kontrollert.

Konsekvens:

Ingen særskilte konsekvenser utover normalt vedlikehold og ettersyn.

Tiltak:

Normalt løpende vedlikehold anbefales.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédør til leiligheten er utført som malt, isolert ytterdør med kikkhull og låseenhet. Døren er merket Swedoor/JELD-WEN, produksjonsår 2014. Døren har brann- og lydklassifisering EI30 / Rw 35 dB.

Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige skader eller funksjonsavvik ved befaringen.

Konsekvens:

Ingen særskilte konsekvenser utover normalt vedlikehold og ettersyn.

Tiltak:

Normalt løpende vedlikehold.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Leiligheten har overbygd balkong med adkomst fra stue. Balkongen er utført med trekonstruksjoner, terrassebord og rekkverk av tre. Arealskissen angir balkongen til ca. 14 m².

Avvik:

Det registreres misfarging/svertesopp og begroing på underside av overliggende balkong/dekke, særlig langs plateskjøter og randsoner. Forholdet indikerer periodevis høy fuktbelastning. For øvrig fremstår terrassebord og rekkverk med normal vær- og bruksslitasje.

Konsekvens:

Ved vedvarende fuktbelastning kan overflater og trekonstruksjoner få redusert levetid. Årsaken til misfargingen er ikke nærmere undersøkt.

Tiltak:

Underside av overliggende balkong bør rengjøres og forholdet følges opp. Det anbefales samtidig å kontrollere at vannavrenning og beslag/løsninger på balkongen over fungerer tilfredsstillende.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innendige gulv har hovedsakelig parkett/laminat.

Det ble ikke registrert vesentlige skader eller unormal slitasje på de undersøkte overflatene. Enkelte mindre merker og bruksslitasje må påregnes.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger har malte, glatte overflater.

Det ble ikke registrert vesentlige skader eller unormal slitasje på de undersøkte overflatene. Enkelte mindre merker og bruksslitasje må påregnes.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Bærende konstruksjoner er i hovedsak skjult og er ikke nærmere kontrollert.

Avvik:

Det ble ikke registrert synlige tegn til vesentlige deformasjoner, setninger eller andre forhold som indikerer svikt i etasjeskiller eller bærende konstruksjoner.

Konsekvens:

Ingen særskilte konsekvenser registrert.

Tiltak:

Ingen tiltak vurderes nødvendige på bakgrunn av utført visuell kontroll.

Tilstandsrapport



Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger i 1. etasje i boligbygg oppført i 2014. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger eller måleresultater.

Avvik:

Radonforhold er ikke dokumentert eller kontrollert.

Konsekvens:

Eventuell radonforekomst kan ikke vurderes på foreliggende grunnlag.

Tiltak:

Radonmåling kan gjennomføres dersom dokumentasjon på tidligere målinger ikke foreligger.

Bad fra byggeåret 2014. Rommet har flislagt gulv og flislagte vegger, malt himling og elektrisk gulvvarme. Innredet med servant i baderomsinnredning, speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Det er sluk i dusjsonen.

Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige synlige avvik ved den generelle visuelle kontrollen. Våtrommet har imidlertid passert ca. 10 års alder, og konstruksjoner/membransjikt er i hovedsak skjult.

Konsekvens:

Skjulte tettesjikt og konstruksjoner kan ikke vurderes fullt ut ved visuell kontroll.

Tiltak:

Normalt vedlikehold og jevnlig kontroll av fuger, sluk og øvrige vannutsatte områder anbefales.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er ikke registrert pipe/skorstein eller ildsted inne i leiligheten.

Avvik:

Ingen.

Konsekvens:

Ingen.

Tiltak:

Ingen tiltak.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består hovedsakelig av malte, hvite formpressede dører med tilhørende malte karmen og listverk.

Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige skader eller funksjonsavvik på de kontrollerte dørene. Normal bruksslitasje må påregnes.

Konsekvens:

Ingen særskilte konsekvenser.

Tiltak:

Ingen tiltak vurderes nødvendige utover normalt vedlikehold og eventuell justering ved behov.



ETASJE > BAD



Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er fra byggeåret 2014. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder dokumentasjon på membran/tettesjikt eller øvrige arbeider.

Avvik:
Dokumentasjon på utførelsen av våtrommet foreligger ikke.

Konsekvens:
Utførelse av skjulte konstruksjoner og tettesjikt kan ikke verifiseres.

Tiltak:
Eventuell dokumentasjon bør innhentes dersom denne finnes, eksempelvis fra utbygger, borettslag eller tidligere eier.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte og himlingen har malt overflate. Overflatene er fra byggeåret 2014.

Avvik:
Det ble ikke registrert vesentlige riss, sprekker, løse fliser eller andre synlige skader på de undersøkte overflatene.

Konsekvens:
Ingen særskilte konsekvenser registrert.

Tiltak:
Ingen tiltak vurderes nødvendige utover normalt vedlikehold og ettersyn av fuger og overganger.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Det er sluk i dusjonen.

Avvik:
Det ble ikke registrert vesentlige skader på gulvflisene. Fallforhold mot sluk vurderes under eget punkt for membran og sluk.

Konsekvens:
Ingen særskilte konsekvenser registrert for selve gulvoverflaten.

Tiltak:
Ingen tiltak vurderes nødvendige utover normalt vedlikehold og ettersyn av fuger.

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med sluk plassert i dusjonen. Membran/tettesjikt ligger skjult bak fliser og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av membran og sluk.

Avvik:
Membranens utførelse og tilslutning til sluk kan ikke verifiseres. Det ble ikke registrert synlige tegn til svikt eller lekkasje ved befaringen.

Konsekvens:
Skjulte feil eller svekkelser i membran/tettesjikt kan ikke utelukkes. Våtrommet er fra 2014, og gjenværende levetid for tettesjikt vil gradvis reduseres med alder.

Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendige på bakgrunn av visuell kontroll. Jevnlig kontroll av sluk, fuger og vannutsatte overganger anbefales.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med baderomsinnredning med servant, speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Sanitærutstyr og innredning er i hovedsak fra byggeåret.

Avvik:
Det ble ikke registrert vesentlige skader, lekkasjer eller funksjonsavvik på sanitærutstyr og innredning ved befaringen.

Konsekvens:
Ingen særskilte konsekvenser registrert.

Tiltak:
Ingen tiltak vurderes nødvendige utover normalt vedlikehold.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet ventileres via avtrekksventil til boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluft forutsettes via spalte/åpning ved dør.

Avvik:
Det ble ikke registrert vesentlige synlige avvik ved ventilasjonen på befaringstidspunktet.

Konsekvens:
Ingen særskilte konsekvenser registrert.

Tiltak:
Normalt ettersyn og rengjøring av ventiler anbefales.

ETASJE > BAD

TG IIJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kontroll er begrenset til visuell observasjon og fuksøk på tilgjengelige overflater.

Avvik:

Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller unormale fuktindikasjoner ved utført kontroll. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Tiltak:

Ingen tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold. Ved mistanke om fuktskade anbefales nærmere undersøkelser.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeåret 2014. Rommet har flislagt gulv, baderomsplater på vegger og malt himling. Rommet er innredet med utslagsvask i skapinnredning og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder og rør-i-rør-fordelerskap er plassert i rommet. Det er sluk i gulvet.

Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige synlige skader ved den generelle visuelle kontrollen. Membran/tettesjikt og skjulte konstruksjoner er ikke tilgjengelige for kontroll.

Konsekvens:

Skjulte konstruksjoner og tettesjikt kan ikke vurderes fullt ut ved visuell kontroll.

Tiltak:

Normalt vedlikehold og jevnlig kontroll av sluk, overganger, rørinstallasjoner og vannutsatte områder anbefales.



ETASJE > VASKEROM

TG 1J Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret 2014. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder dokumentasjon på membran/tettesjikt eller øvrige arbeider.

Avvik:

Dokumentasjon på utførelsen av våtrommet foreligger ikke.

Konsekvens:

Utførelse av skjulte konstruksjoner og tettesjikt kan ikke verifiseres.

Tiltak:

Eventuell dokumentasjon bør innhentes dersom denne finnes, eksempelvis fra utbygger, borettslag eller tidligere eier.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater og himlingen har malt overflate. Overflatene er fra byggeåret 2014.

Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige skader, svelling, åpne skjøter eller andre synlige avvik på de undersøkte vegg- og himlingsflatene.

Konsekvens:

Ingen særskilte konsekvenser registrert.

Tiltak:

Ingen tiltak vurderes nødvendige utover normalt vedlikehold og ettersyn av skjøter og overganger.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har sluk.

Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige skader på gulvflisene. Fallforhold og høydeforskjell mot sluk vurderes under eget punkt for membran og sluk.

Konsekvens:

Ingen særskilte konsekvenser registrert for selve gulvoverflaten.

Tiltak:

Ingen tiltak vurderes nødvendige utover normalt vedlikehold og ettersyn av fuger.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerommet har flislagt gulv med sluk. Veggene har baderomsplater. Membran/tettesjikt under gulvflisene er skjult og kunne ikke kontrolleres. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Avvik:
Membranens utførelse og tilslutning til sluk kan ikke verifiseres. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller svikt ved befaringen.

Konsekvens:
Eventuelle feil eller svekkelser i skjult membran/tettesjikt kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold. Sluk og vannutsatte overganger bør holdes under normalt ettersyn.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er innredet med utslagsvask i skapinnredning og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder er plassert i rommet.

Avvik:
Det ble ikke registrert vesentlige lekkasjer, skader eller funksjonsavvik på sanitærutstyr og innredning ved befaringen.

Konsekvens:
Ingen særskilte konsekvenser registrert.

Tiltak:
Ingen tiltak vurderes nødvendige utover normalt vedlikehold.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet ventileres via avtrekksventil til boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluft skjer via åpning/spalte ved dør.

Avvik:
Det ble ikke registrert vesentlige synlige avvik ved ventilasjonen på befaringspunktet.

Konsekvens:
Ingen særskilte konsekvenser registrert.

Tiltak:
Normalt ettersyn og rengjøring av ventil anbefales.

ETASJE > VASKEROM

TG III Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Kontroll er begrenset til visuell observasjon og fuktsøk på tilgjengelige overflater.

Avvik:
Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller unormale fuktindikasjoner ved utført kontroll. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Tiltak:
Ingen tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold. Ved mistanke om fuktskade anbefales nærmere undersøkelser.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeåret 2014 med glatte, hvite fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Integrerte hvitevarer med stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator er integrert i overskap over platetopp.

Avvik:
Det ble ikke registrert vesentlige skader eller funksjonsavvik på innredning og benkeplate ved befaringen. Det ble heller ikke observert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade i tilgjengelige områder.

Konsekvens:
Ingen særskilte konsekvenser registrert.

Tiltak:
Ingen tiltak vurderes nødvendige utover normalt vedlikehold og ettersyn.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator integrert i overskap over platetopp. Avtrekket er tilknyttet ventilasjonsløsningen for boligen.

Avvik:
Det ble ikke registrert vesentlige synlige eller funksjonsmessige avvik ved befaringen.

Konsekvens:
Ingen særskilte konsekvenser registrert.

Tiltak:
Normalt ettersyn og regelmessig rengjøring av filter anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system. Fordelerskap med fordelere og stoppeventiler er plassert på vaskerom. Anlegget er fra byggeåret 2014.

Avvik:

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre vesentlige avvik på tilgjengelige deler av vanninstallasjonen.

Konsekvens:

Ingen særskilte konsekvenser registrert.

Tiltak:

Ingen tiltak vurderes nødvendige utover normalt ettersyn.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er i hovedsak skjult i konstruksjonene. Synlige og tilgjengelige deler er av plast. Anlegget er fra byggeåret 2014.

Avvik:

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, unormal lukt eller andre vesentlige avvik på tilgjengelige deler av avløpsanlegget.

Konsekvens:

Ingen særskilte konsekvenser registrert.

Tiltak:

Ingen tiltak vurderes nødvendige utover normalt ettersyn.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med tiluft og avtrekk via ventiler i aktuelle rom. Anlegget er fra byggeåret 2014.

Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige synlige eller funksjonsmessige avvik ved befaringen. Servicehistorikk og innregulering er ikke dokumentert.

Konsekvens:

Manglende dokumentasjon på service innebærer at vedlikeholdsstatus ikke kan vurderes fullt ut.

Tiltak:

Filter bør skiftes og anlegget ettersees i henhold til produsentens anbefalinger. Service anbefales dersom dette ikke er utført regelmessig.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft-varmepumpe av fabrikat Bosch, type EHP 6.0-1 AA. Innedel er montert i stue/oppholdsrom. Anlegget benytter kuldemedium R410A.

Avvik:

Det ble ikke registrert synlige skader eller andre vesentlige avvik ved den enkle visuelle kontrollen. Servicehistorikk er ikke fremlagt.

Konsekvens:

Uten dokumentert servicehistorikk kan vedlikeholdsstatus og gjenværende levetid ikke vurderes nærmere.

Tiltak:

Regelmessig rengjøring av filtre og service etter produsentens anbefalinger. Service anbefales dersom dette ikke er utført de senere år.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom. Berederen er en OSO 200 liters varmtvannsbereder, med oppgitt produksjonsdato 26.06.2014. Berederen er plassert i rom med sluk.

Avvik:

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre vesentlige avvik ved befaringen.

Konsekvens:

Ingen særskilte konsekvenser registrert. Berederen er fra byggeåret, og vedlikeholds- og utskiftingsbehov må påregnes etter hvert som installasjonen blir eldre.

Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendige. Normalt ettersyn anbefales.



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.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg er i hovedsak fra byggeåret 2014. Sikringsskap er plassert i leiligheten og har automatsikringer og jordfeilvern. Det elektriske anlegget er kun visuelt kontrollert, da dette ikke inngår som en fullverdig elektrofaglig kontroll.

Avvik:

Det ble ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader eller andre åpenbare avvik ved den visuelle kontrollen av tilgjengelige deler.

Konsekvens:

Skjulte feil og mangler ved det elektriske anlegget kan ikke utelukkes ved en begrenset visuell kontroll.

Tiltak:

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold. Eventuelle arbeider og kontroll av anlegget må utføres av registrert elektrovirksomhet.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr. Entrédør mot fellesareal er brannklassifisert EI30. Branntekniske forhold er begrenset til en enkel visuell kontroll av tilgjengelige forhold.

Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige synlige avvik ved befaringen.

Konsekvens:

Ingen særskilte konsekvenser registrert.

Tiltak:

Røykvarsler og slukkeutstyr bør kontrolleres jevnlig og vedlikeholdes/skiftes i henhold til produsentens anbefalinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

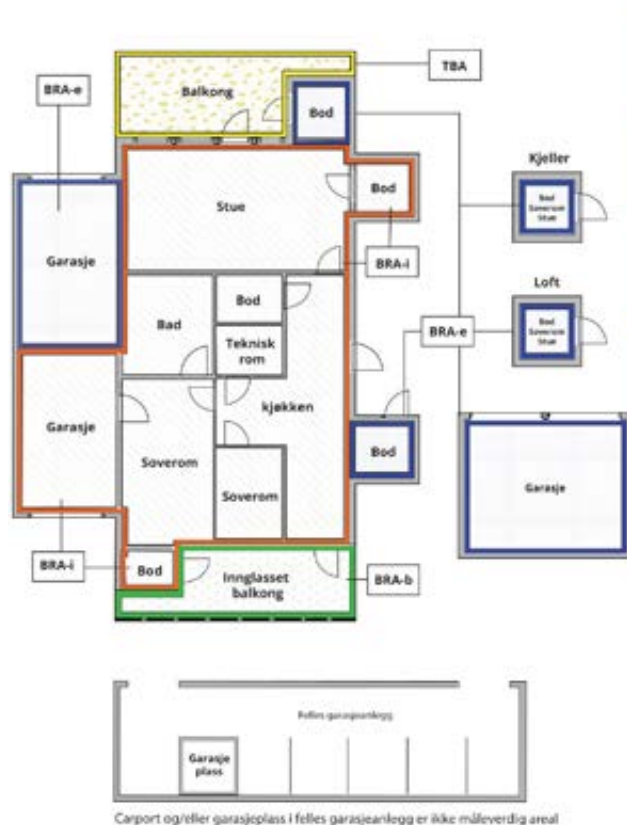
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	74	8		82	
SUM	74	8			
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, stue (soverom), soverom, gang, bad, vaskerom, entré	Bod	

Kommentar

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest for bygningen datert 09.12.2014.

Fremlagt plantegning er sammenholdt med dagens bruk. Rom som på arealskissen er benevnt som «stue», er opplyst å være godkjent som soverom. Leiligheten har dermed to godkjente soverom.

Det er ikke registrert eller opplyst om øvrige forhold ved leiligheten som indikerer ulovlig bruk eller søknadspliktige endringer som ikke er godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	6	162		0	737.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Flintegata 13

Hjemmelshaver

Flintegata Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0103/FLINTEGATA BORETTSLAG	914279453	H0103		Rosbach Berte Målfrid

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

3

Kommentar

Megler innhenter relevant informasjon fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Flintegata i Kristiansund. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse. Leiligheten har balkong og gode lysforhold. Adkomst fra kommunal vei.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Det er ikke fremlagt reguleringsplan eller reguleringsbestemmelser for eiendommen. Reguleringsmessige forhold er derfor ikke nærmere kontrollert.

Om tomten

Eiendommen har en beregnet tomtestørrelse på ca. 738 m² (737,9 m²) ifølge matrikelopplysninger. Tomten er opparbeidet med adkomst- og utearealer tilhørende boligbebyggelsen. Terrenget er delvis skrånende og opparbeidet med blant annet asfalterte arealer, støttemurer og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Avklares av/med megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brann tekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

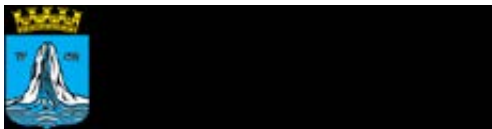
Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *“Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.”*



Administrativt vedtak
Plan- og bygningsenheten - nr. 2014/774

Prosjektbygg AS
Marstrands gate 14
6508 KRISTIANSUND N

Vår ref
2013/1118-21

Saksbehandler
Bjørn H. Benjaminsen

Dato
09.12.2014

FLINTEGATA 13 -FERDIGATTEST BOLIGBYGG MED 6 LEILIGHETER

TILTAKSHAVER: KBBL MINO AS

SAKSOPPLYSNINGER

Tillatelse til tiltaket ble gitt den 1.11.2013 med vedtaksnummer 2013/786. Søknad om ferdigattest er mottatt den 12.11.2014.

Ansvarlig søker har ved gjennomføringsplan bekreftet at det foreligger samsvarserklæringer. Det bekreftes tilstrekkelig dokumentasjon fra ansvarlige foretak for FDV er overlevert byggverkets eier. Det foreligger sluttrapport for avfallsbehandling.

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

I henhold til delegert myndighet fattes slikt

VEDTAK:

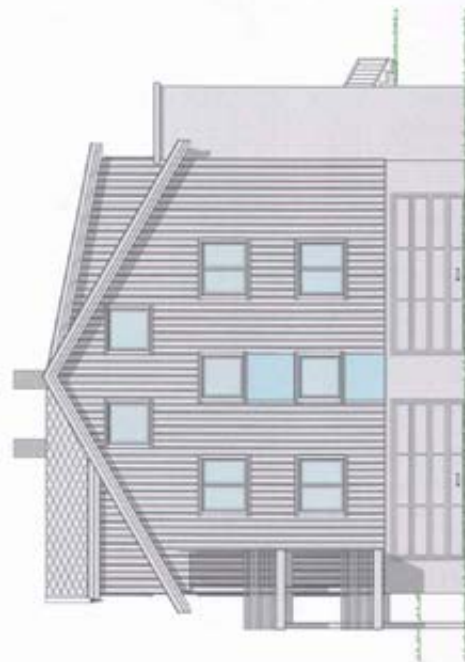
I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 gis ferdigattest for riving av eksisterende bygningsmasse samt oppføring av nytt boligbygg med 6 leiligheter i Flintegata 13.

Geir Aakvik
Plan- og bygningssjef

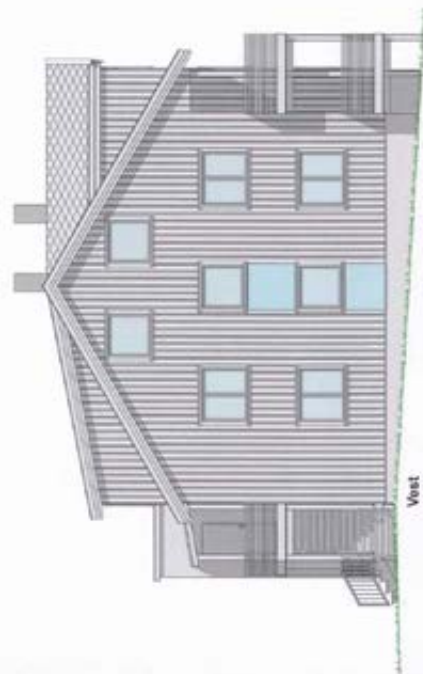
Bjørn H. Benjaminsen
avdelingsingeniør



[illegible]

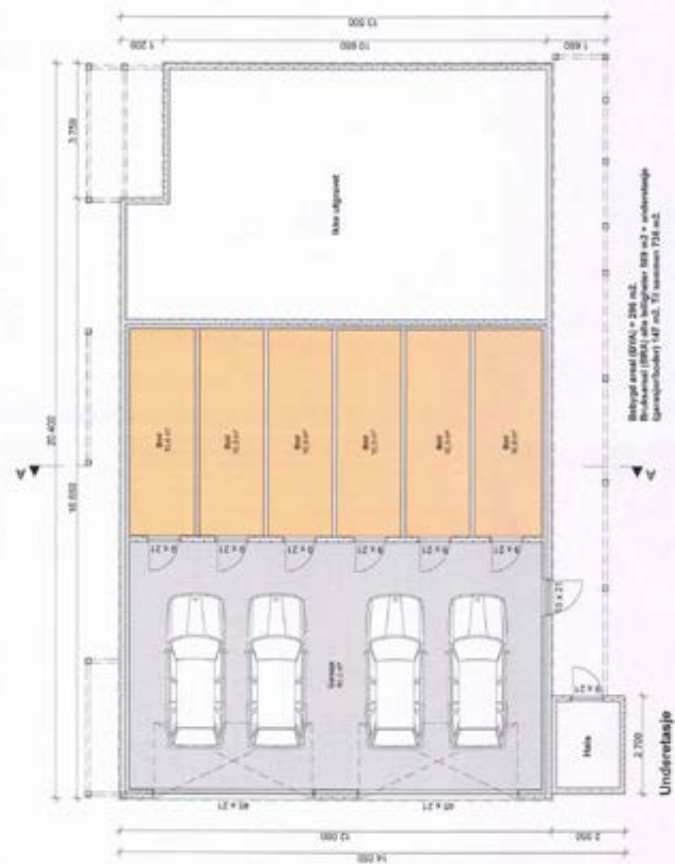


Cost



West

[illegible]

[illegible]



1. etasje

1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020	1021	1022	1023	1024	1025	1026	1027	1028	1029	1030	1031	1032	1033	1034	1035	1036	1037	1038	1039	1040	1041	1042	1043	1044	1045	1046	1047	1048	1049	1050	1051	1052	1053	1054	1055	1056	1057	1058	1059	1060	1061	1062	1063	1064	1065	1066	1067	1068	1069	1070	1071	1072	1073	1074	1075	1076	1077	1078	1079	1080	1081	1082	1083	1084	1085	1086	1087	1088	1089	1090	1091	1092	1093	1094	1095	1096	1097	1098	1099	1100	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	1115	1116	1117	1118	1119	1120	1121	1122	1123	1124	1125	1126	1127	1128	1129	1130	1131	1132	1133	1134	1135	1136	1137	1138	1139	1140	1141	1142	1143	1144	1145	1146	1147	1148	1149	1150	1151	1152	1153	1154	1155	1156	1157	1158	1159	1160	1161	1162	1163	1164	1165	1166	1167	1168	1169	1170	1171	1172	1173	1174	1175	1176	1177	1178	1179	1180	1181	1182	1183	1184	1185	1186	1187	1188	1189	1190	1191	1192	1193	1194	1195	1196	1197	1198	1199	1200	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	1212	1213	1214	1215	1216	1217	1218	1219	1220	1221	1222	1223	1224	1225	1226	1227	1228	1229	1230	1231	1232	1233	1234	1235	1236	1237	1238	1239	1240	1241	1242	1243	1244	1245	1246	1247	1248	1249	1250	1251	1252	1253	1254	1255	1256	1257	1258	1259	1260	1261	1262	1263	1264	1265	1266	1267	1268	1269	1270	1271	1272	1273	1274	1275	1276	1277	1278	1279	1280	1281	1282	1283	1284	1285	1286	1287	1288	1289	1290	1291	1292	1293	1294	1295	1296	1297	1298	1299	1300	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312	1313	1314	1315	1316	1317	1318	1319	1320	1321	1322	1323	1324	1325	1326	1327	1328	1329	1330	1331	1332	1333	1334	1335	1336	1337	1338	1339	1340	1341	1342	1343	1344	1345	1346	1347	1348	1349	1350	1351	1352	1353	1354	1355	1356	1357	1358	1359	1360	1361	1362	1363	1364	1365	1366	1367	1368	1369	1370	1371	1372	1373	1374	1375	1376	1377	1378	1379	1380	1381	1382	1383	1384	1385	1386	1387	1388	1389	1390	1391	1392	1393	1394	1395	1396	1397	1398	1399	1400	1401	1402	1403	1404	1405	1406	1407	1408	1409	1410	1411	1412	1413	1414	1415	1416	1417	1418	1419	1420	1421	1422	1423	1424	1425	1426	1427	1428	1429	1430	1431	1432	1433	1434	1435	1436	1437	1438	1439	1440	1441	1442	1443	1444	1445	1446	1447	1448	1449	1450	1451	1452	1453	1454	1455	1456	1457	1458	1459	1460	1461	1462	1463	1464	1465	1466	1467	1468	1469	1470	1471	1472	1473	1474	1475	1476	1477	1478	1479	1480	1481	1482	1483	1484	1485	1486	1487	1488	1489	1490	1491	1492	1493	1494	1495	1496	1497	1498	1499	1500	1501	1502	1503	1504	1505	1506	1507	1508	1509	1510	1511	1512	1513	1514	1515	1516	1517	1518	1519	1520	1521	1522	1523	1524	1525	1526	1527	1528	1529	1530	1531	1532	1533	1534	1535	1536	1537	1538	1539	1540	1541	1542	1543	1544	1545	1546	1547	1548	1549	1550	1551	1552	1553	1554	1555	1556	1557	1558	1559	1560	1561	1562	1563	1564	1565	1566	1567	1568	1569	1570	1571	1572	1573	1574	1575	1576	1577	1578	1579	1580	1581	1582	1583	1584	1585	1586	1587	1588	1589	1590	1591	1592	1593	1594	1595	1596	1597	1598	1599	1600	1601	1602	1603	1604	1605	1606	1607	1608	1609	1610	1611	1612	1613	1614	1615	1616	1617	1618	1619	1620	1621	1622	1623	1624	1625	1626	1627	1628	1629	1630	1631	1632	1633	1634	1635	1636	1637	1638	1639	1640	1641	1642	1643	1644	1645	1646	1647	1648	1649	1650	1651	1652	1653	1654	1655	1656	1657	1658	1659	1660	1661	1662	1663	1664	1665	1666	1667	1668	1669	1670	1671	1672	1673	1674	1675	1676	1677	1678	1679	1680	1681	1682	1683	1684	1685	1686	1687	1688	1689	1690	1691	1692	1693	1694	1695	1696	1697	1698	1699	1700	1701	1702	1703	1704	1705	1706	1707	1708	1709	1710	1711	1712	1713	1714	1715	1716	1717	1718	1719	1720	1721	1722	1723	1724	1725	1726	1727	1728	1729	1730	1731	1732	1733	1734	1735	1736	1737	1738	1739	1740	1741	1742	1743	1744	1745	1746	1747	1748	1749	1750	1751	1752	1753	1754	1755	1756	1757	1758	1759	1760	1761	1762	1763	1764	1765	1766	1767	1768	1769	1770	1771	1772	1773	1774	1775	1776	1777	1778	1779	1780	1781	1782	1783	1784	1785	1786	1787	1788	1789	1790	1791	1792	1793	1794	1795	1796	1797	1798	1799	1800	1801	1802	1803	1804	1805	1806	1807	1808	1809	1810	1811	1812	1813	1814	1815	1816	1817	1818	1819	1820	1821	1822	1823	1824	1825	1826	1827	1828	1829	1830	1831	1832	1833	1834	1835	1836	1837	1838	1839	1840	1841	1842	1843	1844	1845	1846	1847	1848	1849	1850	1851	1852	1853	1854	1855	1856	1857	1858	1859	1860	1861	1862	1863	1864	1865	1866	1867	1868	1869	1870	1871	1872	1873	1874	1875	1876	1877	1878	1879	1880	1881	1882	1883	1884	1885	1886	1887	1888	1889	1890	1891	1892	1893	1894	1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901	1902	1903	1904	1905	1906	1907	1908	1909	1910	1911	1912	1913	1914	1915	1916	1917	1918	1919	1920	1921	1922	1923	1924	1925	1926	1927	1928	1929	1930	1931	1932	1933	1934	1935	1936	1937	1938	1939	1940	1941	1942	1943	1944	1945	1946	1947	1948	1949	1950	1951	1952	1953	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359	2360	2361	2362	2363	2364	2365	2366	2367	2368	2369	2370	2371
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Vedtekter

For **Flintegata Borettslag**, org nr. **914279453**

tilknyttet

Kristiansund Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18.09.2014, endret generalforsamling 17.03.20.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner kr 5.000,-.

(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) I tillegg har juridiske personer o.a. iflg. Borettslovens § 4-3 rett til å eie inntil tjue prosent av andelene.

(5) 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 vedtektenes.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig avløpsledning 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 tvangsfullbyrdselslovens 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 to andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

ORDENSREGLER FOR FLINTEGATA BORETTSLAG

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Ventilasjon

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon. Det betyr at anlegget er innstilt på å levere riktig mengde friskluft på oppholdsrom, samt trekke ut brukt og fuktig luft på baderom, wc, vaskerom. Friskluft- og avtrekksventiler skal ikke justeres eller tildekkes av beboerne. Ventilasjonsanlegget skal ikke slås av eller kobles ut av andelseier. Dette for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen. Andelseieren skal sette seg godt inn i bruksanvisningen for anlegget, for å kunne stille anlegget til sommer- og vinterdrift, samt tolke feilmeldinger i displayet. Ved eventuell feilmelding som ikke lar seg justere, skal borettslaget kontaktes omgående. Filterskifting gjøres årlig av borettslaget.

5. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

6. Dyrehold

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Årsregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og andre inntekter	3	991 193	799 584	775 166	789 626
Sum driftsinntekter		991 193	799 584	775 166	789 626
Utgifter					
Personalkostnader	4	1 410	1 410	1 000	1 000
Styregodtgjørelser	5	10 000	10 000	10 000	10 000
Revisjonshonorar	6	6 238	5 875	6 500	6 600
Forretningsførerhonorar		54 438	52 338	54 431	63 000
Kontingent boligbyggelaget		2 700	2 700	3 000	3 000
Regnskapsm. avskrivinger	13	9 980	9 980	0	0
Vedlikehold	7	39 000	56 366	39 000	40 800
Kabel-TV og/eller internett		30 600	30 600	32 000	34 000
Forsikring		23 839	20 841	24 000	27 000
Energi, strøm		5 493	6 544	4 000	5 000
Drifts- og serviceavtaler	8	18 788	23 472	25 000	14 000
Andre driftskostnader	9	16 502	6 706	35 000	40 000
Kommunale avgifter	10	139 693	133 891	148 119	151 000
Sum driftsutgifter		358 680	360 723	382 050	395 400
Res. før finansielle poster		632 513	438 860	393 116	394 226
Finansielle inn- /utbet.					
Renteinntekter		17 493	15 923	10 000	6 900
Renteutgifter	18	251 148	262 872	231 580	211 419
Sum finansielle inn-/utbet.		-233 655	-246 949	-221 580	-204 519
Arsresultat		398 858	191 911	171 536	189 707

Balanse 2025

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	11	2 650 670	2 650 670
Bygninger	12	19 744 330	19 744 330
Andre driftsmidler	13	9 980	19 960
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		900	900
Sum anleggsmidler		22 405 880	22 415 860
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		-35 893	19 785
Andre fordringer		24 790	23 258
Bankinnskudd			
Innestående på driftskonti	14	394 698	271 800
Sum omløpsmidler		383 595	314 842
SUM EIENDELER		22 789 475	22 730 702
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital		684 795	285 937
Sum egenkapital		714 795	315 937
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning	15	225 934	193 731
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	18	4 641 610	5 185 469
IN-gjeld	18	8 228 935	8 052 328
Borettsinnskudd	16	8 958 000	8 958 000
Sum langsiktig gjeld		22 054 479	22 389 528
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 751	23 818
Annen kortsiktig gjeld		1 450	1 419
Sum kortsiktig gjeld		20 201	25 237
Sum gjeld		22 074 680	22 414 765
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 789 475	22 730 702

Pantestillelser	17	21 828 545	22 195 797
-----------------	----	------------	------------

Kristiansund N 31.12.25

AL Kristiansund BBL

Sted: _____, dato: _____

Atle Kvammen
Styreleder

Harry Betten
Styremedlem

Bente Kvammen
Styremedlem

Balanse 2025

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	11	2 650 670	2 650 670
Bygninger	12	19 744 330	19 744 330
Andre driftsmidler	13	9 980	19 960
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		900	900
Sum anleggsmidler		22 405 880	22 415 860
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		-35 893	19 785
Andre fordringer		24 790	23 258
Bankinnskudd			
Innestående på driftskonti	14	394 698	271 800
Sum omløpsmidler		383 595	314 842
SUM EIENDELER		22 789 475	22 730 702
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital		684 795	285 937
Sum egenkapital		714 795	315 937
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning	15	225 934	193 731
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	18	4 641 610	5 185 469
IN-gjeld	18	8 228 935	8 052 328
Borettsinnskudd	16	8 958 000	8 958 000
Sum langsiktig gjeld		22 054 479	22 389 528
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 751	23 818
Annen kortsiktig gjeld		1 450	1 419
Sum kortsiktig gjeld		20 201	25 237
Sum gjeld		22 074 680	22 414 765
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 789 475	22 730 702
Pantestillelser	17	21 828 545	22 195 797

Kristiansund N 31.12.25

AL Kristiansund BBL

Sted: _____, dato: _____

Atle Kvammen
Styreleder

Harry Betten
Styremedlem

Bente Kvammen
Styremedlem

Årsregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og andre inntekter	3	991 193	799 584	775 166	789 626
Sum driftsinntekter		991 193	799 584	775 166	789 626
Utgifter					
Personalkostnader	4	1 410	1 410	1 000	1 000
Styregodtgjørelser	5	10 000	10 000	10 000	10 000
Revisjonshonorar	6	6 238	5 875	6 500	6 600
Forretningsførerhonorar		54 438	52 338	54 431	63 000
Kontingent boligbyggelaget		2 700	2 700	3 000	3 000
Regnskapsm. avskrivinger	13	9 980	9 980	0	0
Vedlikehold	7	39 000	56 366	39 000	40 800
Kabel-TV og/eller internett		30 600	30 600	32 000	34 000
Forsikring		23 839	20 841	24 000	27 000
Energi, strøm		5 493	6 544	4 000	5 000
Drifts- og serviceavtaler	8	18 788	23 472	25 000	14 000
Andre driftskostnader	9	16 502	6 706	35 000	40 000
Kommunale avgifter	10	139 693	133 891	148 119	151 000
Sum driftsutgifter		358 680	360 723	382 050	395 400
Res. før finansielle poster		632 513	438 860	393 116	394 226
Finansielle inn- /utbet.					
Renteinntekter		17 493	15 923	10 000	6 900
Renteutgifter	18	251 148	262 872	231 580	211 419
Sum finansielle inn-/utbet.		-233 655	-246 949	-221 580	-204 519
Årsresultat		398 858	191 911	171 536	189 707

Nabolagsprofil

Flintegata 13 - Nabolaget Allanenga/Christie Minde/Øvrevågen - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

Offentlig transport

🚶 St. Hanshaugen	3 min 🚶
Totalt 10 ulike linjer	
0.3 km	
✈️ Kristiansund Kvernberget	12 min 🚶

Skoler

Allanengen skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
214 elever, 16 klasser	
0.5 km	
Folkeparken skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
335 elever, 15 klasser	
0.8 km	
Innlandet skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
90 elever, 7 klasser	
2 km	
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min 🚶
318 elever, 24 klasser	
1.7 km	
Kristiansund videregående skole	7 min 🚶
950 elever	
0.6 km	
Atlanten videregående skole	17 min 🚶
500 elever, 18 klasser	
1.5 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗 Circle K Kristiansund	10 min 🚶
🚗 Kirketomta, Kristiansund	11 min 🚶

«Rolig og greit nabolag, med lite feider, og smilende og blide folk.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

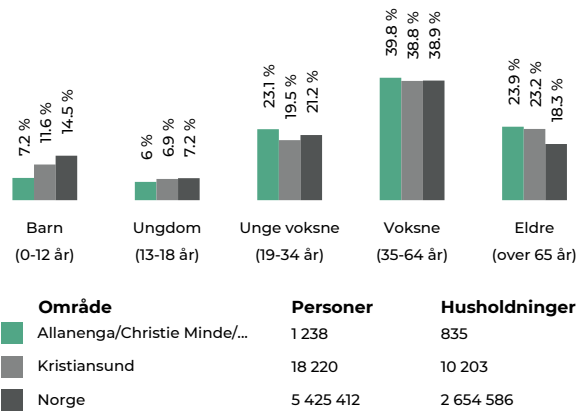
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Blåtoppen barnehage (0-5 år)	13 min 🚶
68 barn	
1.1 km	
Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år)	16 min 🚶
106 barn	
1.4 km	
Kariholta barnehage (0-5 år)	18 min 🚶
121 barn	
1.6 km	

Dagligvare

Bunnpris St. Hanshaugen	3 min 🚶
Kiwi Kristiansund Sentrum	9 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100

Gateparkering

Lett 82/100

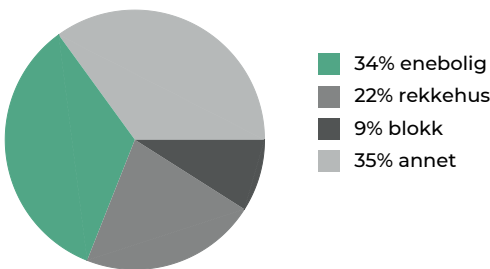
Støynivået

Lite støynivå 80/100

Sport

⚽ Flintegata balløkke	1 min	🚶
Ballspill	0.1 km	
⚽ Braathallen idrettshall	7 min	🚶
Aktivitetshall	0.6 km	
🏊 Family Sports Club Midtbyen	13 min	🚶
🏊 Actic Atlanterhavsbadet	13 min	🚶

Boligmasse



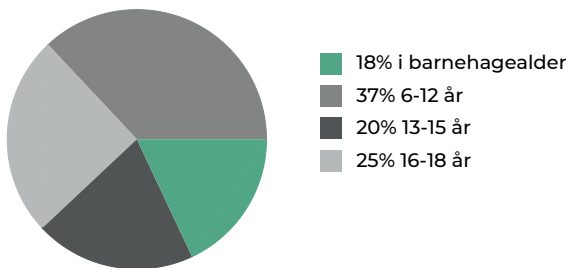
«Barnevennlig, rolig med kort vei til barnehage og barneskole.»

Sitat fra en lokalkjent

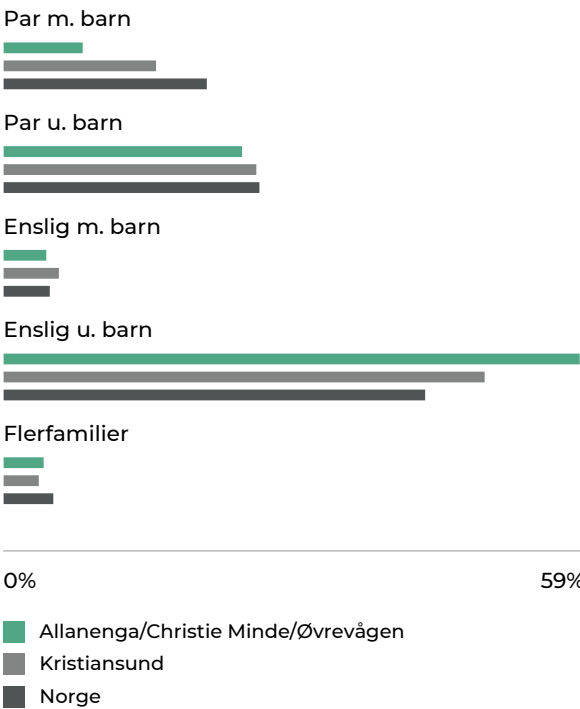
Varer/Tjenester

📍 ALTI Storkaia	12 min	🚶
📍 Apotek 1 Løven Kristiansund	12 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

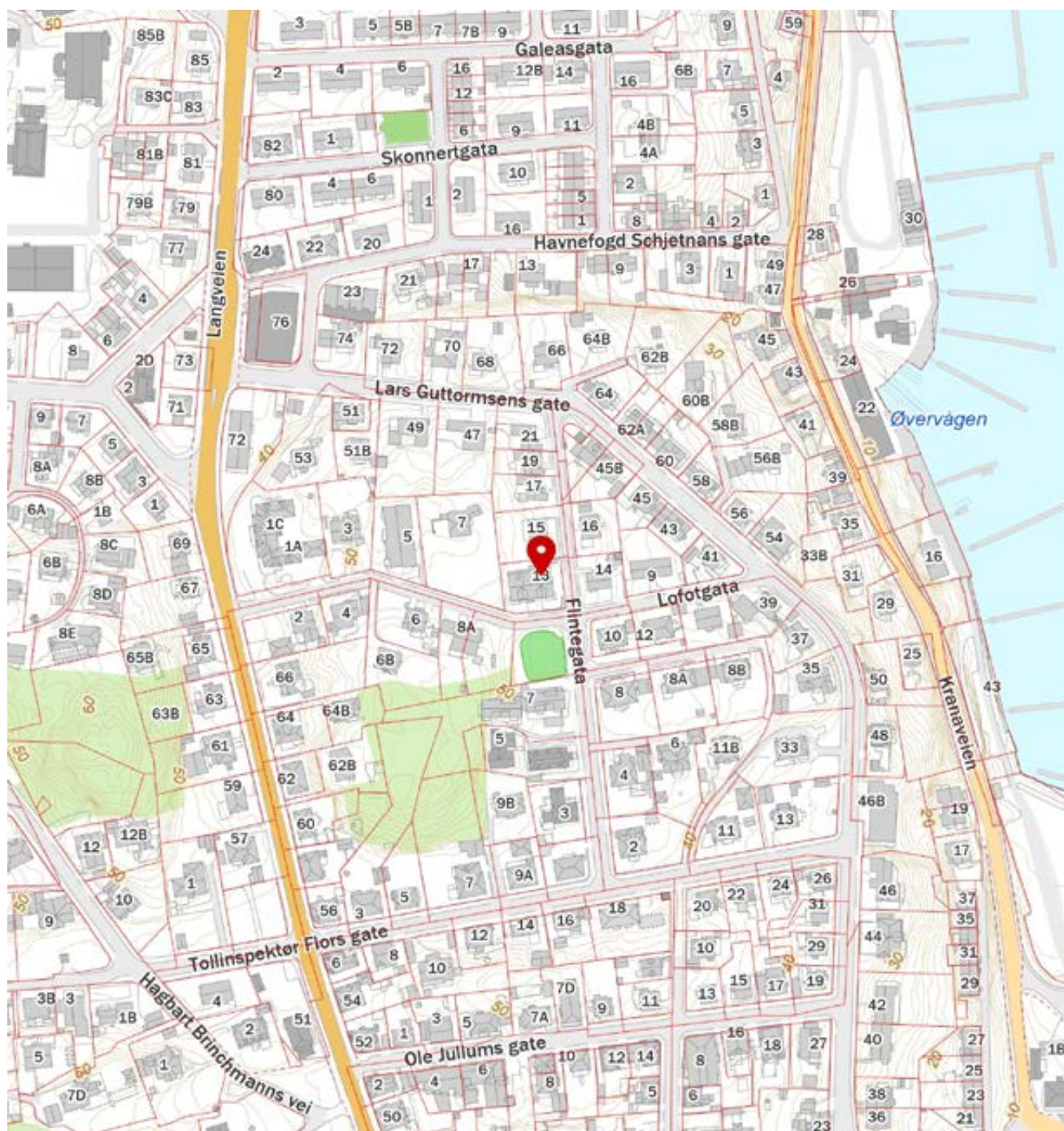


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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.

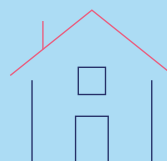
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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: 4-0303/26

Adresse: Flintegata 13, 6510 KRISTIANSUND N, gnr. 6, bnr.
162, andelsnr. 3 i Flintegata Borettslag med
orgnr. 914279453 i Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Anders Havneraas

Tlf: 93882954

Epost: anders@notar.no

Salgsoppgavedato: 10.09.2026

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.

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 kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

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/