Sjursvikveien 1A

KRISTIANSUND N

notar

Prisantydning Kr 950 000,- **Boligtype** Andelsleilighet
BRA-i/BRA Total 95/95 kvm **Megler** Henrik Sjøasæther Kleivenes Tlf 471 68 182

NOTAR.NO

notar

Sjursvikveien 1A

Romslig 3-roms andelsleilighet | Privat takterrasse med panoramautsikt! | Parkering | IN-ordning | Heis

Adresse	Sjursvikveien 1A 6507 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 950 000,-
Fellesgjeld	Kr 1 459 216,-
Omkostninger	Kr 9 990,-
Totalpris	Kr 2 419 206,-
Fellesutgifter	Kr 12 605,-
BRA-i/BRA Total	95/95 m²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1949
Soverom	2
Etasje	4

Din lokale eiendomsmegler Henrik Kleivenes har gleden av å presentere denne flotte andelsleiligheten i Sjursvikveien 1a!

Leiligheten ligger i 4. og 5. etasje og inneholder stue, kjøkken, bad og to soverom. Fra stuen er det utgang til en unik takterrasse på 70 kvm med svært gode sol- og utsiktsforhold. Boligen har rikelig med lagringsplass i innvendige og utvendige boder, samt p-plass med elbillader i kjeller.

Borettslaget tilbyr gratis tilgang til trimrom og selskapslokale. Det er lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).

Området er sentralt med kort vei til skole, barnehage, Skjærva badestrand og Sundbåten. Kristiansund sentrum ligger ca. 15 minutters gange unna.

Velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N

Henrik Sjøasæther Kleivenes

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
471 68 182 / hk@notar.no

Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	13
Nøkkelinformasjon	14
Vedlegg	23
Plantegning	24
Budgivning	104

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.

Salgs-garanti

Ingen salg
Ingen regning

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 budgivining:
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"

Stue

Stue

Stue

Kjøkken

Kjøkken

Kjøkken

Gang

Bad

Bad

Soverom

Soverom

Soverom

Entre

Takterrasse

Din lokale eiendomsmegler Henrik Kleivenes har gleden av å presentere Sjursvikveien 1A!

Nærområde

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten ligger flott til med gåavstand til sentrum, og Norfinn borettslag er plassert på Innlandet ved innløpet til havna. Dette gir en unik beliggenhet rett ved Marcussundet, i et sjarmerende og fredelig boligområde.

På Innlandet finner man både skole, barnehage, kafé og dagligvarebutikk, som gjør området til et av de kanskje mest koselige i byen. Dette gir gode servicemuligheter i umiddelbar nærhet.

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig veg eller gate, og den er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger. Eiendommen ligger i et område regulert til bolig, hvilket gir en trygg og etablert ramme for beboerne.

ADKOMST

Eiendommen ligger flott til med gåavstand til sentrum av Kristiansund. Norfinn borettslag er plassert på Innlandet ved innløpet til havna, med en unik beliggenhet rett ved Marcussundet.

Området er sjarmerende og fredelig, med nærhet til skole, barnehage, kafé og dagligvarebutikk.

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig veg eller gate.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE
Sjursvikveien 1A, 6507 KRISTIANSUND N

OPPDRAGSNUMMER
4-0020/26

SELGER
Rune Sundsbø

MATRIKKEL
Gårdsnummer 2, bruksnummer 41, , ideell andel 1/1.
, andelsnr. 43 i Kristiansund Boligbyggelag med orgnr.: 948394928 i Kristiansund kommune.

EIEFORM
Andel

BOLIGTYPE
Andelsleilighet

ENERGIKLASSE
Energifarge rød og bokstav D.

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

BESKRIVELSE AV TOMT
Felles eiet tomt for borettslaget.

TAKST
Tilstandsrapport datert 04.02.2026. utført av Bjarne Havnen.

BYGGEÅR
1949

BYGGEMÅTE
Taktekkingen er av papp. Ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst. Vurderingen er kun på bakgrunn av alder. Bygningsdelen vurderes å ha særlig nær tilknytning til leiligheten, og er derfor undersøkt, selv om den i utgangspunktet kan inngå i sameiets/borettslagets fellesareal. Se vedtekter for nærmere bavklaring av eier og vedlikeholdsansvar. Veggene har betongkonstruksjon. Bygningsdelen vurderes å ha særlig nær tilknytning til leiligheten, og er derfor undersøkt, selv om den i utgangspunktet kan inngå i sameiets/borettslagets fellesareal. Se vedtekter for nærmere avklaring av eier og vedlikeholdsansvar. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningsdelen vurderes å ha særlig nær tilknytning til leiligheten, og er derfor undersøkt, bselv om den i utgangspunktet kan inngå i sameiets/borettslagets fellesareal. Se vedtekter for nærmere avklaring av eier og vedlikeholdsansvar. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Se borettslagets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Se borettslagets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen Bygningen har malt balkongdør i tre. Se borettslagets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers

egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag), datert 04.02.2026:

Selger kjøpte boligen i 2010 og har bodd her i 15år og 1 måned, inkludert de 12 siste månedene.

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er bla. regulert til bolig og underlagt reguleringsbestemmelser for Sjursvikveien, plan-ID R-244. Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til bolig og småbåthavn og eiendommen ligger innenfor
hensynssone H310_3 snøskred, H310_4 kvikkleire og H910_01 reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Deler av eiendommen som omfattes av reguleringsplan R-316 ligger innenfor hensynssone H320 flomfare.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring er vedlagt prospekt. 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.

PARKERINGSFORHOLD

Egen biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg med elbillader.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL UTLEIE

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 06.06.2008.

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.

INNHOLD

4. Etasje:
BRA-i 62 kvm: Entré, bod, kjøkken, gang, bad og 2 soverom

5. Etasje:
BRA-i 33 kvm: Stue.
TBA 70 kvm: Terasse og balkongareal

STANDARD

4. etasje:
Gang: Parkett på gulv, malte panelplater på vegger og malte plater i himling.

Bod: Parkett på gulv, malte panelplater på vegger og malte plater i himling. Sikringsskap. Inntaks boks for fiber.

Kjøkken: Parkett på gulv, malte panelplater på vegger og malte plater i himling.
Malt profilert innredning med over- og underskap. Avtrekksvifte over komfyrplass. Opplegg for oppvaskmaskin. Porttelefon.

Soverom 1: Parkett på gulv, malte panelplater på vegger og malte plater i himling.
Skap.

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

Bad/vaskerom: Flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malte takplater.
Malt profilert innredning med over og underskap.
Heldekkende servantplate, steam dusjkabinett, badekar, vegghengt wc og opplegg vaskemaskin. Rør i rør skap.

5. etasje:
Stue: Parkett på gulv, malte panelplater på vegger og malte plater i himling.

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: 95 m²
BRA totalt: 95 m²
TBA: 70 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
4. etasje
BRA-i: 62 m² Entré, bod, kjøkken, gang, bad og 2 soverom.

5. etasje
BRA-i: 33 m² Stue.

TBA fordelt på etasje
5. etasje
70 m² Terrasse- og balkongareal

ØKONOMI
PRISANTYDNING
Kr. 950 000,-

FELLESKOSTNADER
Kr. 12 605,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER
Felleskostnadene inkluderer: TV og internett, felles forsikring, kommunale avgifter, renovasjon, renter på lån, strøm i fellesarealer, vaktmestertjenester, renhold av fellesareal, tilgang til trimrom og møte-/selskapsrom samt kostnader til generell drift av borettslaget.

Felleskostnader fordeles slik:
Felleskostnader drift: 7 132
Felleskostnader gjeld, renter: 5 473

FORMUESVERDI - PRIMÆR
Kr. 561 508,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR
Kr. 2 246 030,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI
Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

OMKOSTNINGER
kr. 950 000,- (Prisantydning)
kr. 1 459 216,- (Andel av fellesgjeld)
---
kr. 2 409 216,- (Pris inkl. fellesgjeld)
---
kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)
kr. 545,- (Tinglysning skjøte)
---
kr. 9 990,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 2 419 206,- (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.

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

1505/2/41:
29.10.1923 - Dokumentnr: 900585 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Kristiansund kommune.
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.1928 - Dokumentnr: 900758 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Kristiansund kommune.

24.02.1944 - Dokumentnr: 990013 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Olaog Thorsøe.

18.01.1951 - Dokumentnr: 300138 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Krisitansund kommune.
Vedr. utvidelse og oppfylling.

19.10.2018 - Dokumentnr: 1433117 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:2 Bnr:10
Bestemmelse om pumpeledning

11.03.2019 - Dokumentnr: 293439 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:2 Bnr:10

11.03.2019 - Dokumentnr: 293439 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:2 Bnr:10
Bestemmelse om uteareal og kai

Dokumentnr: 900334 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA UKJENT HOVEDBRUK.

18.12.2002 - Dokumentnr: 11510 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1505 Gnr:2 Bnr:593

18.06.2003 - Dokumentnr: 5330 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1505 Gnr:2 Bnr:597

21.02.2007 - Dokumentnr: 1916 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1505 Gnr:2 Bnr:607

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

GRUNNBOKSDATO
04.02.2026

ANDEL FELLESGJELD
Kr. 1 459 216,- pr. 31.12.2024

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD
Lånenummer: 39308591585, Sparebank 1 Nordmøre
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 28.01.2026: 4.49% pa.
Antall terminer til innfrielse: 68
Saldo per 28.01.2026: 49 508 302
Andel av saldo: 1 459 217
Første termin: 30.06.2020Neste avdrag: 30.06.2030 (siste termin 31.12.2059)
IN-avtale
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2030 utgjøre ca kr 1 957,00 per måned for denne boligen

ANDEL FORMUE
Kr. 5 920,- pr. 31.12.2024

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER
Budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024 ligger vedlagt salgsoppgave.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (667,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (124 607,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
- Elkontroll. Iverksatt for samtlige leiligheter og fellesarealene. Vi bli en betydelig kostnad når utgifter til kontroll, tiltak og oppfølging er summert.

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

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
Borettslaget praktiserer ikke sameiet forkjøpsrett.

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.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

06.02.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Henrik Sjøasæther Kleivenes, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Epost: hk@notar.no

ANSVARLIG MEGLER

Stig Flemmen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: stig@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	40000.00	(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	14 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 000,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	15 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	1 500,-	(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 markedspakke 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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern.aspx.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg 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 lengre 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.

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

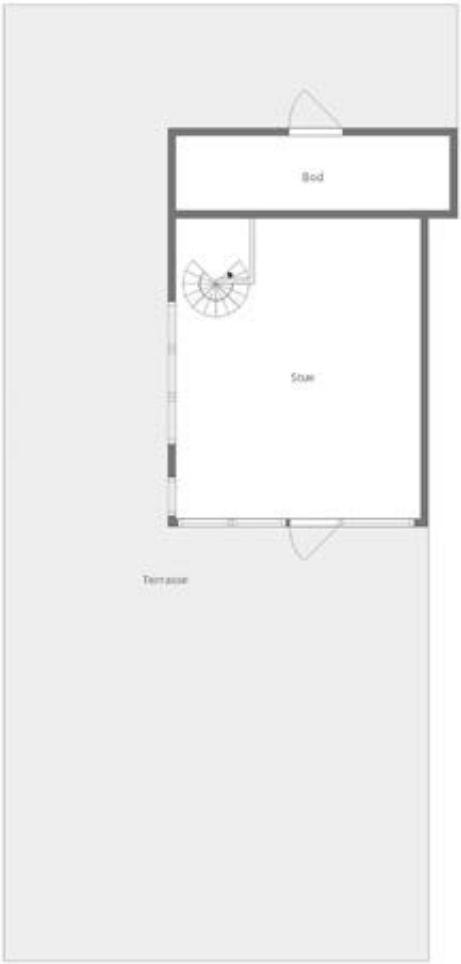
SJURSVIKVEIEN 1A

Plantegning
Selgers egenerklæring 04.02.2026
Tilstandsrapport 05.02.2026
Ferdigattest 06.06.2008
Fasader og plan
Husordensregler
Vedtekter
Årsmelding og årsregnskap 2024
Reguleringsplan kart
Kommuneplan kart

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.

Plantegning dagens innredning/bruk

1. Etasje



2. Etasje

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Kristiansund

Oppdragsnr.
4-0020/26

Selger 1 navn
Rune Sundsbø

Gateadresse
Sjursvikveien 1A

Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6507

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År	2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år	15
Antall måneder	1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	74830091

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

Document reference: 4-0020/26

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, fuktinnsig, 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

Beskrivelse: I fellesgarasje

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid 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: Nei

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

Document reference: 4-0020/26

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 4-0020/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 4-0020/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Sundsbø	08fca75d38aec4d85b5ee d6cdf8329f5ef7a36ac	04.02.2026 15:38:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4-0020/26

→ 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

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Sjursvikveien 1 A, 6507 KRISTIANSUND N

KRISTIANSUND kommune

gnr. 2, bnr. 41

Andelsnummer 43

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 95 m²

Befaringsdato: 02.02.2026 **Rapportdato:** 04.02.2026 **Oppdragsnr.:** 10856-1581

Foretak: VerdiAnalyse AS **Takstingeniør:** Bjarne Havnen

D

ENERGIMERKE

Om VerdiAnalyse AS

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

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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

Utkast

Rapportansvarlig

Bjarne Havnen

Uavhengig Takstingeniør

bh@verdi-analyse.no

454 18 342

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling 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.

Utkast

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Utkast

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

Normal tilstand og slitasje ut i fra alder.
For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1949

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av papp. Ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst. Vurderingen er kun på bakgrunn av alder. Bygningsdelen vurderes å ha særlig nær tilknytning til leiligheten, og er derfor undersøkt, selv om den i utgangspunktet kan inngå i sameiets/borettslagets fellesareal. Se vedtekter for nærmere avklaring av eier og vedlikeholdsansvar.
Veggene har betongkonstruksjon. Bygningsdelen vurderes å ha særlig nær tilknytning til leiligheten, og er derfor undersøkt, selv om den i utgangspunktet kan inngå i sameiets/borettslagets fellesareal. Se vedtekter for nærmere avklaring av eier og vedlikeholdsansvar.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningsdelen vurderes å ha særlig nær tilknytning til leiligheten, og er derfor undersøkt, selv om den i utgangspunktet kan inngå i sameiets/borettslagets fellesareal. Se vedtekter for nærmere avklaring av eier og vedlikeholdsansvar.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Se borettslagets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Se borettslagets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Se borettslagets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen
Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har ståltrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke
17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det har ikke vært mulig å besiktige rørskapet grunnet manglende tilkomst på befaringsdagen.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger datert 25.08.2005.

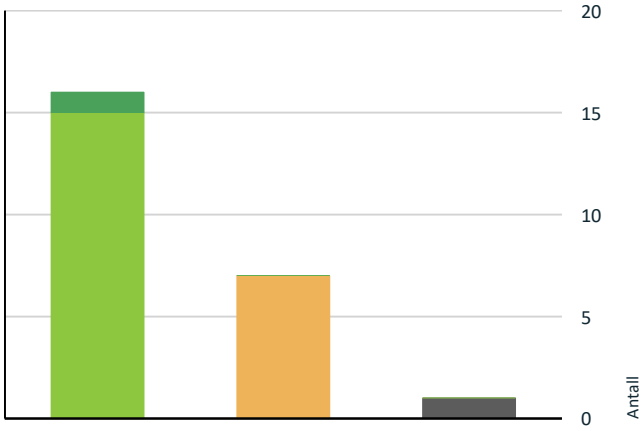
Rominndeling stemmer ikke med dagens bruk, trapp og arealet etasjen over er ikke inntegnet.

Ukjent om endringene som er registrert er byggemeldt Kommunen. Dette må undersøkes nærmere.

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert noe malingavflassing på muren.

Utvendig > Balkongdør Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist noe malingsavflassing samt riss og sprekker i treverket på karmbladet.

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbyggingen eller arbeidet på badet.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Utkast

Boligens energimerking

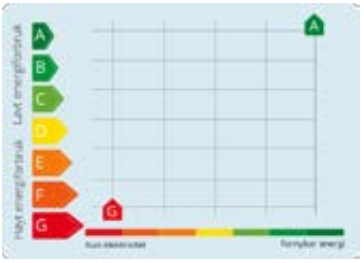
Beskrivelse

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.

Energimerke

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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Utkast

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1949

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2007	Ombygging	Boligblokk i mur. Tidligere fiskeforedlingsfabrikk som ble ombygd til leiligheter i 2007. Borettslaget har gjennomgått oppussing i 2017 med bl.a. nymalt fasade, ny opparbeidet lekeplass og oppusset fellesarealer og el/ brannanlegg. Arbeidet med etablering av leiligheter i 2007: Byggherre: Utbygging Møre as Totalentreprenør: Grytnes Entreprenørforretning Arkitekt: Per Solem Underentreprenører og leverandører: Betongelementer: Grytnes Betong as – Ventilasjon: Gunnar Karlsen as - Rørleggerarb.: Per H Aasgård – Elektro: West Elektro – Kjøkken: Boforum as - Betongsaging og kjerneboring: Kristiansund Byggservice as - Tømrerarbeid 4 etasje: Kristiansund Byggservice - Parkett, innerdører og listverk: Landsbygg as – Beslagsarbeid: Jon Sæter as - Balkonger og rekkverk: Midthaug as – Taktekking: Icopal - Malerarb.: Orkdal malerforretning as - Mur og flis: Meisingset og strand – Heis: Systemheis as

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp. Ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst. Vurderingen er kun på bakgrunn av alder. Bygningsdelen vurderes å ha særlig nær tilknytning til leiligheten, og er derfor undersøkt, selv om den i utgangspunktet kan inngå i sameiets/borettslagets fellesareal. Se vedtekter for nærmere avklaring av eier og vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har betongkonstruksjon. Bygningsdelen vurderes å ha særlig nær tilknytning til leiligheten, og er derfor undersøkt, selv om den i utgangspunktet kan inngå i sameiets/borettslagets fellesareal. Se vedtekter for nærmere avklaring av eier og vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

Utkast

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er registrert noe malingavflassing på muren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utbedres malingavflassing på muren for å hindre fuktinntrengning og forringelse av betongkonstruksjonen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for skader på veggen og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningsdelen vurderes å ha særlig nær tilknytning til leiligheten, og er derfor undersøkt, selv om den i utgangspunktet kan inngå i sameiets/borettslagets fellesareal. Se vedtekter for nærmere avklaring av eier og vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Takkonstruksjonen er gjenbygget, og kontroll av oppbygging og utførelse er derfor ikke mulig uten inngrep i konstruksjonen. Konsekvensen er at det kan foreligge skjulte feil eller mangler som på sikt kan føre til skader, uten at dette kan avdekkes ved visuell befaring.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Se borettslagets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen

TG 1 Dører

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

Utkast

Tilstandsrapport

TG 2 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist noe malingsavflassing samt riss og sprekker i treverket på karmbladet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold av balkongdøren, inkludert utbedring av riss og sprekker samt maling av karmbladet.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse av treverket og økt risiko for fuktskader.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Se borettslagets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen

Utkast

Tilstandsrapport

Utkast

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

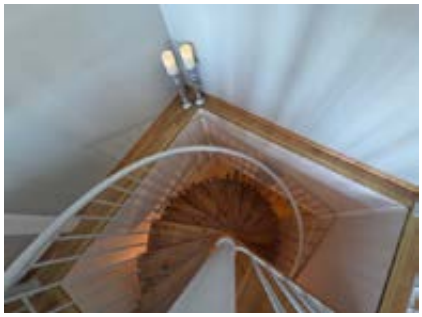
TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har ståltrapp.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Utkast

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbyggingen eller arbeidet på badet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Utkast

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke
17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

4. ETASJE > KJØKKEN

Utkast

Tilstandsrapport

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det har ikke vært mulig å besiktige rørskapet grunnet manglende tilkomst på befaringsdagen.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

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

Spørsmål til eier

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

Utkast

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.
2007

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Samsvarserklæringer er ikke fremlagt.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Utkast

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

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Utkast

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

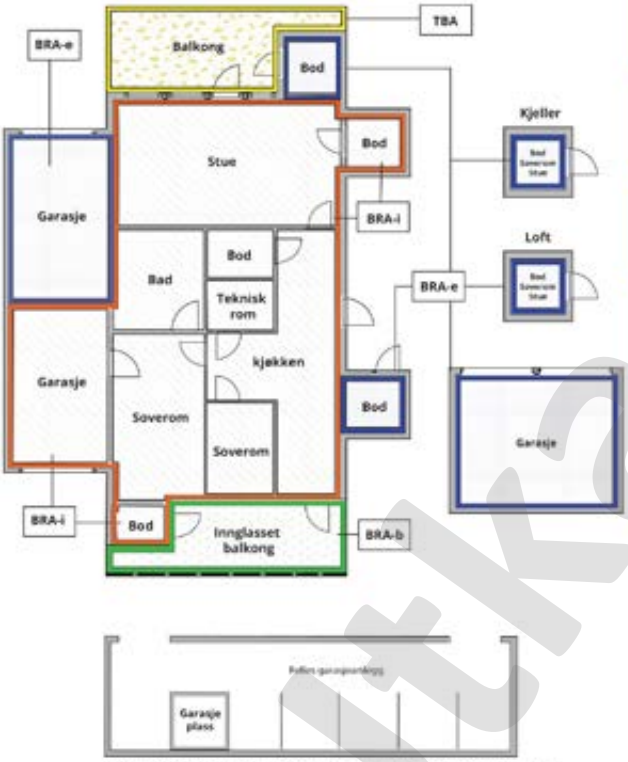
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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.

Utkast

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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	62			62	
5. Etasje	33			33	70
SUM	**95**				**70**
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré, bod, kjøkken, gang, soverom, soverom 2, bad		
5. Etasje	Stue		

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger datert 25.08.2005.

Rominndeling stemmer ikke med dagens bruk, trapp og arealet etasjen over er ikke inntegnet.

Ukjent om endringene som er registrert er byggemeldt Kommunen. Dette må undersøkes nærmere.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	93	2

Utkast

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Bjarne Havnen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	2	41		0	6405.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sjursvikveien 1 A

Hjemmelshaver
Norfinn Bo & Ro Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NORFINN BO & RO BORETTSLAG	989748734			Sundsbø Rune

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
43

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger flott til med gåavstand til sentrum. Norfinn borettslag ligger på Innlandet ved innløpet til havna. Unik beliggenhet rett ved Marcussundet. Her er det et sjarmerende og fredelig boligområde. På Innlandet er det både skole, barnehage, kafé og dagligvarebutikk i et av kanskje byens koseligste områder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.
R-244 Sjursvikveien 1, datert 15.03.2005.

Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Utkast

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	04.02.2026		Gjennomgått		Ja
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Utkast

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Utkast

Forutsetninger

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

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

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

Utkast

Kristiansund kommune
I medvind uansett vær

Grytnes Betong AS
Postboks 24
6601 Sunndalsøra

Administrativt vedtak
Plan- og Bygningsrådet - nr. 2008/335

Vår ref	Saksbehandler	Dato
2008/2150-2	Ulla-Britt Nyborg	06.06.2008

SJURSVIKVEIEN 1 -2/41- FERDIGATTEST FOR LEILIGHETSBYGG
TILTAKSHAVER: MARCUSSUNDET EIENDOM AS

SAKSOPPLYSNINGER
Tillatelse til tiltaket ble gitt den 17.08.2005 med vedtaksnummer 05/342. Midlertidig brukstillatelse er gitt. Ferdigrapport er mottatt den 19.05.2008.

Kontrollansvarlig for utførelse har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige, Grytnes Betong as,Grytnes Entreprenørforretning as,GK Norge as, West Elektro as og Rørlegger 1 Kr.sund as bekreftet at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav som er gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygning eller deler av bygning må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. plan- og bygningslovens § 93. Bruksendring krever særlig tillatelse.

I henhold til delegert myndighet til bygningssjefen fattes slikt

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest for leilighetsbygg i Sjursvikveien 1 - 6507 Kristiansund N.

Bygningssjefen i Kristiansund N

Gunnar Odden

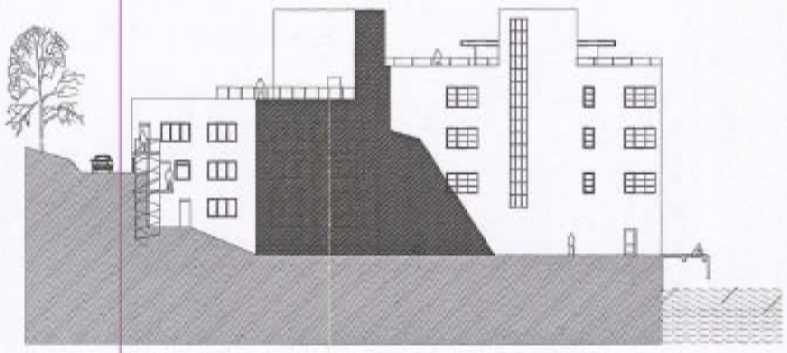
Ulla-Britt Nyborg

Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund
E-post
postmottak@kristiansund.kommune.no

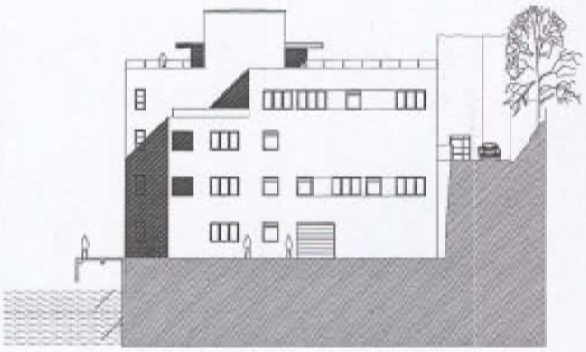
Besøksadresse
Kristiansund Servicekontor
Kongens Plass 1
www.kristiansund.no

Telefon
71 57 40 00
Telefaks
71 57 40 35

Bank
6365.05.66.66000
Org.nr
NO 991 891 919



Fasade sør



Fasade nord

Rev		Dato	Sign.
B	AMBEALBESTEMMING	23.05.03	AK
A	ARBEIDSTEGNING	18.11.02	AK

TITTEL: FASADE MOT NORD, SYD

TEGN. NR.: 108B

E-10

DOKUMENTVALIDERINGSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
AMBEALBESTEMMING
FORELØPIGTEGNING

05/12/2011

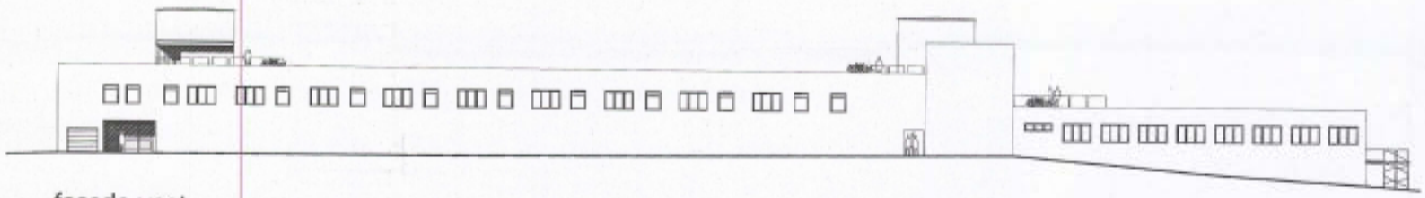
PER ROLDEN ARKITEKTKONTOR AS

Byggherre:
MARCUSSLINDET EIENDOM AS
Postboks 417
9511 Kristiansund

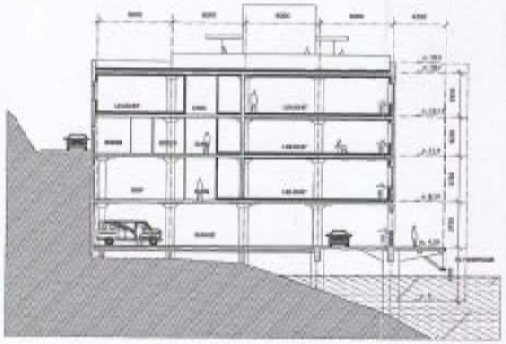
Prosjekt:
Nordmannsøre
Sjøveien 1 - Kristiansund

Tittel:
FASADE MOT NORD, SYD

TEGN.	DATO	MÅL
SK	18.11.02	1:200
Tegnet av: SK		
Prosj. nr. 01.007	Tegn. nr. 108	Rev. B



fasade vest



snitt a-a

A	ANMELDINGSTEGNING	21.09.01	MB
A	ARBEIDSTEGNING	20.11.00	ah
Rev		Dato	Sign.

TITTEL: FASADE MOT VEST, SNITT

TEGN. NR.: 107B

oslo2001-1

e-9

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- MANGLAGSTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

Nb ! Høyder på snitt og fasade er sprikende og usikkre, grunnet varierende høyder på underlagsmateriale. Før riktige høyder tegnes og angis må korrekte oppmålingsdata finnes tilgjengelig.

PER BOJUM ARKITEKTKONTOR AS

Byggherre: MARCUSSUNCET EIENDOM AS
Pilestredet 917
0551 Oslo (Grønland)

Prosjekt: Nortrim (kollen)
Sjøveien 1 - Grønland

Tittel: FASADE MOT VEST, SNITT

Tegnet:	Dato:	Mål:
SK	16.1 '.02	1:200
Tegnet av: SK		
Prosj. nr.	Tegn. nr.	Rev
01.007	107	B

Fasade øst

Rev		Dato	Sign
1	[illegible]	[illegible]	[illegible]
A	[illegible]	[illegible]	[illegible]

TITTEL: FASADE MOT NORD-ØST

TEGN. NR.: 106B

05/0147

E-8

- SØKNAD/TAGSKIFTESØKNAD
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ▶ ANMELDELSESTEGNING
- FERDIGATTEST TEGNING

MOTTATT 8 8 aug 2005

Nå i høyder på sviit og fasade er synkende og usikre, grunnet varierende høyder på underlagsmateriale. Før riktige høyder tegnes og angis må korrekte oppmålingsdata finnes tilgjengelig.

PER SOLEM ARKITEKTKONTOR AS

Oslo Tøyenveien gt. 36, 0551 Oslo
Telefon/Telefaks: Telefon 23 35 10 00 Telefax 23 35 10 99

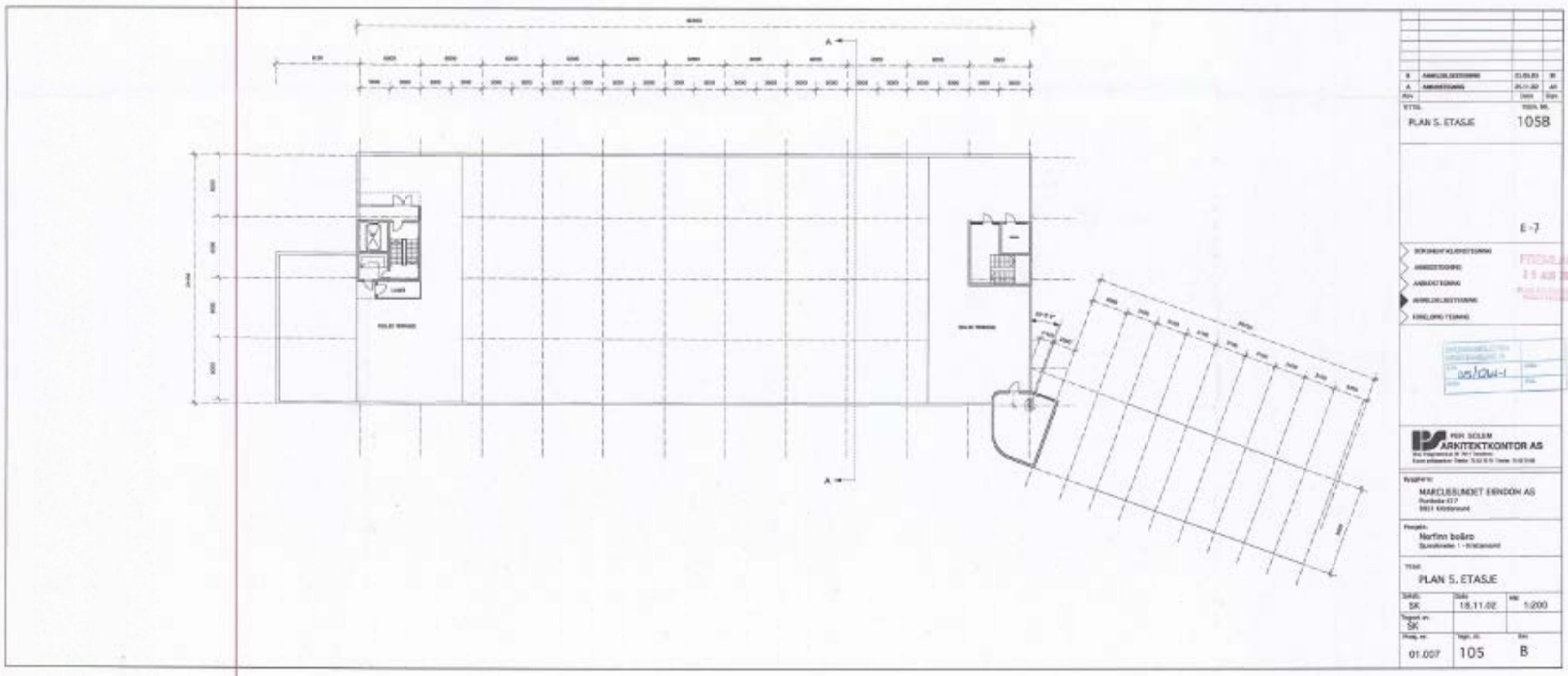
Byggherre:
MARCUSSUNDET EIENDOM AS
Postboks 617
8201 Kleppesund

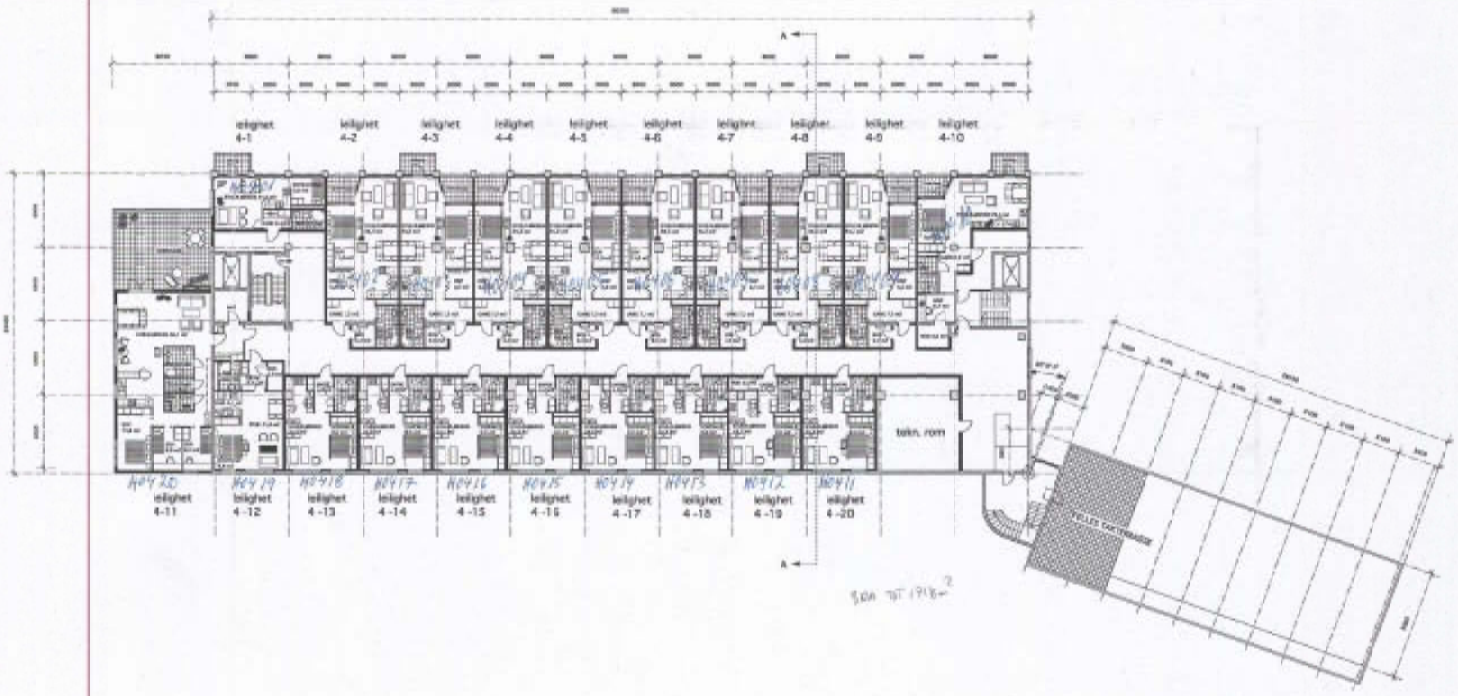
Prosjekt:
Nordfinn bolligo
Sjurhaugen 1 - 0550 Oslo

Tittel:
FASADE MOT NORD-ØST

Tegnet av	Dato	Mål
SK	18.11.02	1:200
SK		

Prosj. nr.	Tegn. nr.	Rev.
01.007	106	B


PLAN 5. ETASJE
1058
E-7
MARCUSSUNDET EIENDOM AS
Norfinn boligs
PLAN 5. ETASJE
SK
18.11.02
1:200
SK
01.007
105
B



B	ANMELDELSESTEGNING	23.03.03	SK
A	ANBUDSTEGNING	05.11.02	AB
Rev		Dato	Sign.

TITTEL: PLAN 4. ETASJE

TEGN NR: 104B

DOKUMENTASJONSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING

PRELIMINÆRT

05.0264-1

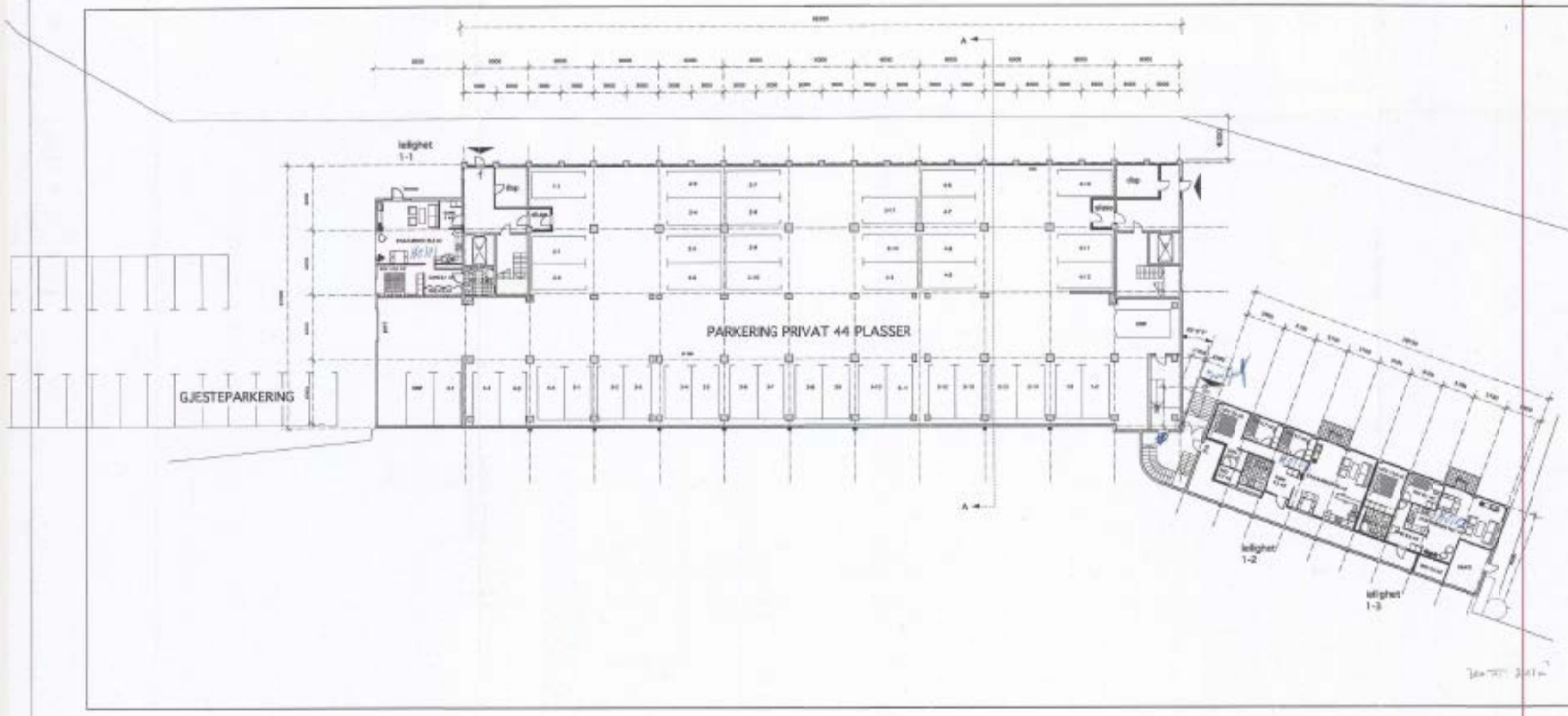
PER SOLEM ARKITEKTKONTOR AS

Byggherre:
NARCISSUNDET EIENDOM AS
Frøstadveien 6-17
0551 Kristiansand

Prosjekt:
Nærlim boliger
Sjøsveien 1 - Kristiansand

Tittel:
PLAN 4. ETASJE

Tegnet av: SK	Dato: 18.11.02	Mål: 1:200
Sjekket av: SK		
Prosj. nr: 01.007	Tegn. nr: 104	Rev: B



Rev	Beskrivelse	Tegnet	Kontr.
B	ANMELDELSESTEGNING	13.02.03	SK
A	ARBEIDSTEGNING	19.11.02	AH

Tittel: PLAN 1. ETASJE

Tegn. nr.: 101B

E -3

DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING

MOTTATT
25 AUG 2003

05/1234-1

RØR SOLUM ARKITEKTKONTOR AS

Byggherre
MARCUSSLUNDET EIENDOM AS
Fredlundveien 6C17
8010 Kristiansund

Prosjekt
Nordlien boliene
Sjøbrekkveien 1 - Kristiansund

Tittel
PLAN 1. ETASJE

Tegnet av.	Dato	Mål
SK	19.11.02	1:200
Tegnet av. SK		
Proj.nr. 01.007	Tegn. nr. 101	Rev B

ORDENSREGLER FOR NORFINN BO & RO BORETTSLAG 24.7.16

INNLEDNING

a) Alle er forhåpentligvis enige i at det å bo i et blokkmiljø som vårt medfører forpliktelser beboerne i mellom. Det oppstår et gjensidig ansvar fordi den enkeltes aktiviteter innenfor borettslagets område har konsekvenser ikke bare for ham selv, men også for medbeboerne. Dette er prinsippet i og bakgrunnen for de følgende reglene.

b) Det er viktig at reglene ikke oppfattes som plagsommere plikter og restriksjoner, men som det de i virkelighetene er:
1) En samling påminnelser om de forhold der en i særlig grad må vise hensyn innenfor fellesskapet, f.eks. angående nattero, bilkjøring og husdyrhold.
2) En beskrivelse av noen rent praktiske ordninger som angår typiske fellesoppgaver innenfor bomiljøet, så som orden på fellesrom, vedlikehold av innvendige og utvendige fellesanlegg mv.

1. OM REGLENE

a) Den enkelte beboer er ansvarlig for at bestemmelsene blir fulgt, i det han ved undertegnelse av leiekontrakt eller kjøpekontrakt har godtatt disse ordensregler.

b) Borettslagets generalforsamling kan foreta de endringer i reglene som ansees som nødvendige for å holde dem i pakt med de til enhver tid rådende forhold.

c) Forslag til endringer i ordensreglene må være styret i hende senest 5 uker før generalforsamlingen.

2. BRUK OG VEDLIKEHOLD AV FELLESROM

a) Fellesrom er bl.a:
I) Alle rom i tilknytning til inngangene
II) Trappeoppgangene
III) Korridorer foran boder i 3. etasje
IV) Felles takterrasser
V) Avfallsrom i 3. etasje

b) Fellesrommene skal alltid være ryddige og frie for uvedkommende ting

c) Fellesrommene må ikke brukes til oppholdsrom eller lekeplass.

3. RO OG ORDEN

a) Mellom kl. 07.00 og 23.00 skal det være alminnelig ro i huset. I nevnte tidsrom skal en derfor unngå å forårsake støy som plager andre

b) Oppussing og andre aktiviteter som medfører sjenerende støy skal ikke foregå på søndager og helligdager.

4. BEPLANTNINGER, LEKEPLASS

a) Beboerne plikter å verne om beplantning og grøntanlegg.

b) Beboerne plikter i felleskap å holde lekeplass, plasser og veiareal ryddige for skrot, papir og andre uvedkommende ting. Lekeplassen er de minste barnas sted, hvor disse mest mulig uhindret skal kunne utfolde seg. Lekeplassen skal derfor ikke brukes til andre aktiviteter.

5. DYREHOLD

a) Dyrehold tillates etter samtykke fra styre/styreleder. Eventuelt samtykke betinger at det ikke oppstår ulemper for andre beboere i borettslaget.

6. LUFTINGAV TØY

a) Risting, banking eller lufting av tøy , gulvmatter eller støvete ting må ikke skje fra balkonger/vinterhager eller vindu.

b) Tørking av tøy på balkonger/vinterhager tillates så lenge det skjer minst mulig synlig utenfra.

7. AVFALL SROMMET

Avfallsrommet ligger i hovedfløyens 3. etasje

a) Beboerne plikter å rette seg ette de anvisninger som der finnes i form av skilting

b) Annet avfall enn det som det er lagt til rette for skal ikke hensettes i dette arealet. Dette gjelder f.eks. gjenstander av trevirke, inventar, møbler, elektriske artikler osv.

8. BILHOLD OG PARKERING

a) Bileierne har et særlig ansvar i borettslaget, da bilen foruten å være et direkte faremoment også er en forurensings- og støykilde.
b) Kjøring og parkering skal foregå i samsvar med oppsatte skilt og merkede plasser for parkering.
c) Området på sydsiden (ved lekeplassen) tillates ikke for annen parkering enn for av- og pålessing av vare evt. også ifm. arbeid som skal utføre på bygget.

d) De som disponerer parkeringsplass i garasjeanlegget skal bruke sin egen plass og ikke oppta andre plasser. Hensetning av bil på tomgang er strengt forbudt.
e) Hver enkelt beboer plikter å henvise sine gjester til oppmerkede utvendige plasser for parkering.
f) Parkeringsplassene kan ikke uten styrets tillatelse anvendes til andre formål enn oppstilling av beboernes egne registrerte kjøretøy. Plassen kan ikke benyttes til lagring i stedet for bilparkering. Biler som over tid blir stående avskiltet –enten inne eller ute- skal fjernes av eier på styrets anmodning. I motsatt tilfelle forbeholder styret seg rett til selv å fjerne kjøretøy for eiers regning.

9. BRUK AV BALKONGENE/VINTERHAGENE/TAKTERASSENE

a) Opphold og aktiviteter på balkongene/vinterhagene og takterrasser skal ikke sjenere andre beboere.
b) Bruk av grill med åpne flamme er forbudt.

10. SPISING UTE OG I FELLSROM

a) Mating av fugler, evt. andre dyr, og matrester som etterlates utendørs kan trekke rotter og mus til husene. Dette er derfor ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å etterlate matrester og emballasje i disse areal.

11. VAKTMESTEREN

a) Det er vaktmesteren som borettslagets kontaktmann. Beboerne har plikt til å rette seg etter de henstillinger som vaktmesteren gir på vegne av borettslaget.

Vedtekter

For **Norfinn Bo & Ro Borettslag,** org nr. 989 748 734

Dato 16.05.2008, sist endret på generalforsamling 16.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Norfinn Bo & Ro Borettslag er et borettslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) 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.

1-3 Kommunikasjonskanaler
(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner kr.5 000,-.

(2) Hovedregelen er at andelseiere i borettslaget skal være fysiske personer og at disse ikke skal eie mer enn en andel hver.

(3) Likevel kan staten, en kommune, et boligbyggelag eller annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget. Likeså kan firmaer så som andelseiere for leiligheter som ikke har latt seg omsette til andre. Det samme gjelder firma som vil benytte leiligheten for egne ansatte.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

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 ikke nekte godkjenning i annet tilfelle enn når det er saklig grunn til det, enten ihht disse vedtekter eller av andre grunner.

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

(4) 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. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(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.

3-2 Bruksoverlating
(1)Andelseieren kan etter samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Samtykke kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Har ikke laget sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 20 dager etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(2)Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

(4) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter til å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

4. Vedlikehold

4-1 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, panelovner, ventilatorer, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som varmtvannsbereder og ventilasjonsvifte som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier (jf. Vedtektenes punkt 4 – 4-2 (2). Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv-ledninger, elektriske ledninger fra ringeknappen ved døren inn til boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkrør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering / oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for at dette ved fravær av boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers kontroll. Skade som følge av inntrenging av rotter /mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte.
Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også punkt 2 – 2-4.

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

(8) Særlig individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet blir avtalt.

(9) 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.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre røre gjelder som følge av slitasje og elde.

(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.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 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, eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for øvrige andelseiere.

5-2 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.

5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 0-2 varamedlemmer.

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

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

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

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de styremedlemmene som deltok.

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt
Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

(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 8 – 8-3 (1).

8-4 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

8-5 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. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

8-6 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.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8 - 8-4 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. Blanke eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg, regnes den som har fått flest stemmer valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

(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.

9-2 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. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

9-3 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.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 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

10-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

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

Årsmelding og årsregnskap 2024

Innkalling til generalforsamling

Norfinn Bo & Ro

KBBL
SETTER SPOR

Generalforsamling 2025

Det innkalles til generalforsamling for regnskapsår 2024

i Norfinn Bo & Ro Borettslag

- TID: Tirsdag 22.04.2025, kl. 19:00
- STED: Fellesstua

Innkallingen ligger også på MinSide under dokumenter.

Saksliste i henhold til vedtektene:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av 1 person til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Det opplyses om antall møtende totalt, antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Det er kun anledning til å ta med en fullmakt ekstra i tillegg til sin egen stemme.

1.5 Godkjenning av innkalling

2. Årsmelding fra styret

Årsmeldingen er godkjent av styret og bes vedtas.

3. Årsoppgjør og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av årsresultat

Årsregnskap og revisjonsberetning følger vedlagt. Årsregnskap for 2024 anbefales godkjent og resultat overføres til annen egenkapital.

4. Eventuell godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for siste styreperiode foreslås på generalforsamlingen.

Godtgjørelse tidligere har vært:

Styreleder kr 10 000

Styremedlem kr 1 000

5. Valg av styremedlemmer med varamedlemmer

5.1 Valg av styremedlemmer

Styreleder, Øivind Holten, er ikke på valg i år.

Styremedlemmene Elisabeth Iversen og Sveinung Solberg er ikke på valg i år.

Styremedlem Kjell Løvlie og Randi Torvik er på valg i år.

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for 1 år.

5.3 Valg av utsending til sameiermøte i Sameiet KBBL Servicesentral 2025

Det er mulig å velge Anita Larsen fra KBBL til å møte som fullmektig for boligselskapet.

De valgte delegater blir valgt for perioden frem til neste ordinære årsmøte i Sameiet KBBL Servicesentral.

5.4 Evt. valg av valgkomite

Kristiansund, 07.04.2025

Norfinn Bo & Ro Borettslag

Styret

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen.

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt.

Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

Ektefelle, samboer, leietaker, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Årsmelding 2024 for Norfinn Bo & Ro

Styret

Siden siste ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte bestått av:

Styreleder, Øivind Holten
Styremedlem, Randi Torvik
Styremedlem, Kjell Løvlie
Styremedlem, Sveinung Solberg
Styremedlem, Elisabeth Iversen
1. Varamedlem, Britt Engvig Hjelle
2. Varamedlem, Olav Ørbog

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

De som er på valg i år er : **Styremedlem Kjell Løvlie og styremedlem Randi Torvik, samt varamedlemmer.**

Virksomhetens art

Selskapet er et frittstående borettslag med org.nr. 989748734 beliggende i Kristiansund kommune.

Boligselskapets forsikring

Boligselskapets forsikring er en totalforsikring som er spesialtilpasset boligselskap inkl. styre- og dugnadsansvar. Eiendommene er fullverdiforsikret med bygningskasko i Frende Skadeforsikring AS.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Egenandelen på vanlige bygningsskader er kr. 15.000,- og på skader som dekkes av naturskadefondet, kr 15 000,-.

Borettslagenes Sikringsordning AS

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

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

Sameiet KBBL Servicesentral

Boligselskapet er medeier i Sameiet KBBL Servicesentral.

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

Vedlikeholdsplanlegging

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

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

Internkontroll/HMS

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

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for boligselskapet er utført av Kristiansund Boligbyggelag.

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

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

norfinn@kbblbolig.no

Boligselskapets revisor har vært BDO Nordmøre.

Bankforbindelse/rentebetingelser

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

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

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

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

Boligselskapet har ett lån i Sparebank 1 Nordmøre.

Laget har avtale om IN og IN lån. Det kan være renteforskjell mellom stipulert rente og reell rente. Dette blir avregnet hvert halvår. De som ønsker å betale inn på IN lån, enten hele eller deler av det, kan gjøre dette ved hovedforfall den 30.06 og 31.12.

Borettslagets IN lån er avdragsfritt frem til 30.06.2030.

Styrets arbeid

Styret har i 2024 hatt 5 styremøter og protokollert 42 saker. I tillegg har det vært løpende kontakt styret imellom utenfor ordinære styremøter.

Styremøtene har vært avholdt i «Stua» i byggets andre etasje.

Av tiltak som er styret har jobbet med nevnes bl.a:

- Skadedyrkontroll. Nytt firma engasjert
- Heisene. Redusert kostnader for vedlikehold ved reduksjon av antall servicebesøk
- Vannforbruk. Bevisstgjøring rundt vannforbruk for å få ned avgiften.
- Forsikring. Skifte fra If til Frende forsikring og sparte nesten kr. 100.000,- pr. år.
- Tidligere styrerom. Bruk, utleie, salg vurdert.
- Vedtektene. Noe tilpasning
- Vindusvask. Utsatt til 2025.
- Elkontroll. Iverksatt for samtlige leiligheter og fellesarealene. Vi bli en betydelig kostnad når utgifter til kontroll, tiltak og oppfølging er summert.
- Rydding garasje
- Vaskefrekvens
- Vaktmesterfunksjonen. Ble endret fra 1.12.24
- Leverandøravtaler. Gjennomgang av avtaler. Fortsetter i 2025
- Merking parkeringsplasser. Oppgradert.
- Dugnadsarbeider. Flere dugnader gjennomført med godt oppmøte.
- Stua. Utleie og internt bru. Fungerer veldig bra .

Det har generelt vært et aktivt år i 2024 også, hvor mye er blitt gjort som både har medført lavere kostnader og ført til oppgradering av borettslagets bygningsmasse og utomhusanlegg.

Med hilsen fra styret i

Norfinn Bo & Ro

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.02.2025

Årsregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekte felleskostnader		4 001 628	4 732 158	2 946 991	3 009 147
Leieinntekt lokaler		65 483	44 250	33 600	84 000
Leieinntekt garasjer/parkering		6 540	0	0	10 000
Inndekte kapitalkostnader renter		1 288 716	0	2 511 281	2 302 805
Andre driftsinntekter		84 446	4 338	5 500	5 500
Sum driftsinntekter		**5 446 813**	**4 780 746**	**5 497 372**	**5 411 452**
Utgifter					
Personalkostnader	3	113 118	139 653	140 112	155 324
Styregodtgjørelser	4	14 000	14 000	14 000	14 000
Revisjonshonorar	5	8 688	8 163	8 700	9 220
Forretningsførerhonorar		204 243	173 352	182 020	222 530
Regnskapsm. avskrivinger	12	27 674	27 674	13 749	27 674
Vedlikehold	6	424 641	497 650	297 600	354 000
Kabel-TV og/eller internett		288 000	288 000	288 000	299 520
Forsikring		212 288	276 355	290 000	241 400
Energi, strøm		137 684	141 424	172 110	147 177
Drifts- og serviceavtaler	7	367 368	215 948	482 001	420 411
Andre driftskostnader	8	130 198	475 541	260 000	252 000
Kommunale avgifter	9	871 607	839 244	834 300	979 524
Sum driftsutgifter		**2 799 509**	**3 097 004**	**2 982 591**	**3 122 780**
Res. før finansielle poster		**2 647 304**	**1 683 742**	**2 514 781**	**2 288 672**
Finansielle inn- /utbet.					
Renteinntekter		59 641	30 131	19 500	14 800
Renteutgifter	16	2 582 337	2 117 213	2 511 689	2 302 805
Sum finansielle inn-/utbet.		**-2 522 696**	**-2 087 082**	**-2 492 189**	**-2 288 005**
Årsresultat		**124 607**	**-403 340**	**22 592**	**667**

Balanse 2024

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomt	10	9 772 986	9 772 986
Bygninger	11	71 918 564	71 918 564
Andre driftsmidler	12	136 909	164 583
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		7 200	7 200
Sum anleggsmidler		**81 835 659**	**81 863 333**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		-141 594	124 454
Andre fordringer		66 490	58 328
Bankinnskudd			
Innestående på driftskonti	13	523 523	137 430
Sum omløpsmidler		**448 418**	**320 211**
SUM EIENDELER		**82 284 078**	**82 183 544**

Balanse 2024

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		240 000	240 000
Opptjent egenkapital		62 731	-61 877
Sum egenkapital		**302 731**	**178 123**
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	16	52 324 546	52 324 546
Borettsinskudd	14	29 418 800	29 418 800
Sum langsiktig gjeld		**81 743 346**	**81 743 346**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		76 177	83 925
Leverandørgjeld		130 196	159 303
Skyldig off. myndigheter		5 894	5 365
Annen kortsiktig gjeld		25 734	13 482
Sum kortsiktig gjeld		**238 001**	**262 075**
Sum gjeld		**81 981 347**	**82 005 421**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**82 284 078**	**82 183 544**
Pantestillelser	15	81 743 346	81 743 346

Kristiansund N 31.12.24
AL Kristiansund BBL

Sted:_____, dato:_____

Øivind Holten Styreleder	Elisabeth Iversen Styremedlem	Kjell Løvlie Styremedlem
Sveinung Solberg Styremedlem	Randi Torvik Styremedlem	

Note 0 - Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.
Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon.
Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.
Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Boligselskapet bygninger er bokført til anskaffelseskost.

Note 1 - Disponible midler

Nedenfor finner du oppstillingen over disponible midler:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	**58 136**	**581 383**	**58 136**
B. Endring disponible midler:			
Årets resultat (se resultatregnskap)	124 607	-403 340	22 592
Tilbakeføring avskriving	27 674	27 674	13 749
Avsatt vedlikeholdsfond	0	-147 580	0
B. Årets endring disponible midler:	**152 281**	**-523 246**	**36 341**
C. Disponible midler pr. 31.12	**210 418**	**58 136**	**94 477**
Fritt disponibelt:	210 418	58 136	36 341
Omløpsmidler 31.12	448 418	320 211	356 552
Kortsiktig gjeld 31.12	-238 001	-262 075	-262 075
Disponible midler 31.12	**210 418**	**58 136**	**94 477**

I budsjett 2025 er det budsjettert med en endring i disponible midler på kr 667,-.

Note 2 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt:
Tomten er oppført med anskaffelseskost.

Eiendommer:
Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger.

Aksjer og andeler:
Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 3 - Personalkostnader

Laget har ansatt internvakmester, og leier ellers inn etter behov.

	2024	2023
5092 Opptjente feriepenger	0	14 778
5100 Lønn til ansatte	85 227	105 900
5150 Opptjent feriepenger	12 188	0
5400 Arbeidsgiveravgift	13 985	16 892
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	1 718	2 084
Sum	**113 118**	**139 653**

Note 4 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 Styrehonorar	14 000	14 000
Sum	**14 000**	**14 000**

Note 5 - Revisjonshonorar

	2024	2023
Revisors honorar som i sin helhet knytter seg til revisjon er på kr.	8 688	8 163

Note 6 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold Bygg	78 110	365 078
6602 Vedlikehold VVS	33 529	30 348
6603 Vedlikehold Elektro	273 389	111 994
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	1 202	0
6640 Periodisk vedlikehold	14 890	127 410
6645 Vedlikeholdsavsetning	0	-147 580
6716 Teknisk tjenester	23 520	10 400
Sum	**424 641**	**497 650**

Styret mener det gjennomførte vedlikehold og vedlikeholdsavsetning er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 7 - Drifts- og serviceavtaler

	2024	2023
6760 Innleid arbeidskraft fra byrå	0	215 948
6761 Drifts- og serviceavtale VVS	73 060	0
6762 Drifts- og serviceavtale heis	50 804	0
6763 Avtale om skadedyrbekjempelse	11 263	0
6764 Avtale om HMS-tjenester	10 033	0
6765 Avtale om vaktmestertjenester	-1 521	0
6766 Avtale om renholdstjenester	160 360	0
6767 Drifts- og servicevtale garasjeport	17 234	0
6769 Avtale om kontroll og drift av brannteknisk anlegg	11 137	0
6770 Drifts- og serviceavtale elektrisk anlegg	14 044	0
6771 Drifts- og serviceavtale lås og beslag	20 956	0
Sum	**367 368**	**215 948**

Note 8 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6400 Leie LED Lys	46 842	61 028
6500 Innkjøp/vedlikehold driftsmat.	18 499	35 836
6551 Driftskostnader bygg	9 336	45 775
6552 Driftskostnader VVS	0	48 433
6553 Driftskostnader Elektro	17 613	125 255
6554 Driftskostnader utvendig anleg	5 876	18 182
6559 Andre driftskostnader	5 283	99 119
6715 Sekretærarbeider ol	3 728	16 926
6800 Kontorrekvisita	0	731
6825 Kopiering	1 690	1 614
6900 Telekommunikasjon	0	358
6940 Porto	0	100
7719 Organisasjonsmessige kostnader	17 953	19 394
7720 Generalforsamling	1 893	1 833
7770 Bank-og kortgebyr, betalingsgebyr	1 486	957
Sum	**130 198**	**475 541**

Note 9 - Kommunale avgifter/eiendomsskatt

	2024	2023
7760 Kommunale avgifter (vann- , avløp og feieavgift)	598 179	600 765
7761 Eiendomsskatt	273 428	238 479
Sum	**871 607**	**839 244**

Note 10 - Tomter

	År	Beløp
Kostpris	2007	9 772 986
Bokført verdi 31.12		**9 772 986**

Note 11 - Bygninger

	År	Beløp
Kostpris	2007	71 668 564
Lagerlokaler og trimrom	2021	250 000
Bokført verdi 31.12		**71 918 564**

Bygningene er ikke avskrevet, man har istedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført Jfr.note om vedlikehold og vedlikeholdsavsetning.

Note 12 - Andre anleggsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives etter antatt levetid.

	Samsung 85" TV	Snøfreser	Redningsstiger	Trimapparat	El-installasjon fellesareal
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 589	19 999	27 825	15 370	135 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 589	19 999	27 825	15 370	135 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	10 434	12 332	21 796	7 941	30 375
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 155	7 667	6 029	7 429	104 625
Årets avskrivninger :	4 318	4 000	2 782	3 074	13 500
Anskaffelsesår :	2022	2021	2017	2022	2022
Antatt levetid i år :	5	5	10	5	10

Alle anleggsmidler er vurdert etter forsiktighetsprinsippet.

Note 13 - Bankinnskudd

	2024	2023
Bundne bankinnskudd :		
Bankinnskudd for skattetrekk utgjør pr. 31.12	1 677	1 350

Note 14 - Borettsinnskudd

	2024
2250 Borettsinnskudd	29 418 800
Sum	**29 418 800**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pantstillelser

	2024
Av anleggets bokførte gjeld er det sikret ved pant kr.	81 743 346
Eiendommen som er stillet som sikkerhet har en bokført verdi på kr.	81 796 175

Note 16 - Pantegjeld

Kreditor:	**Sparebank 1 Nordmøre**
Formål:	IN-lån fra 01.07.24.
Lånenummer:	**39308591585**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.007 %
Beregnet innfridd:	30.12.2059
Opprinnelig lånebeløp:	52 324 546
Lånesaldo 01.01:	52 324 546
Avdrag i perioden:	2 816 244
Lånesaldo 31.12:	**49 508 302**
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	2 816 244
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	**2 816 244**
Sum pantegjeld for lån:	**52 324 546**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 39308591585	1	1 766 816	1 766 816
	1	1 735 762	1 735 762
	1	1 654 544	1 654 544
	4	1 459 217	5 836 868
	1	1 408 877	1 408 877
	1	1 267 310	1 267 310
	1	1 222 552	1 222 552
	1	1 181 817	1 181 817
	1	1 176 788	1 176 788
	2	1 085 259	2 170 518
	1	1 072 184	1 072 184
	2	1 059 108	2 118 216
	2	1 052 570	2 105 140
	7	1 036 226	7 253 582
	3	1 003 538	3 010 614
	1	994 234	994 234
	1	993 404	993 404
	3	987 193	2 961 579
	1	970 849	970 849
	1	941 429	941 429
	1	915 279	915 279
	1	905 221	905 221
	3	895 163	2 685 489
	1	885 859	885 859
	1	617 813	617 813
	1	608 006	608 006
	1	594 931	594 931

Pantegjeld

	1	452 611	452 611

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 39308591585 har første avdrag 30.06.2030 med kr 363 599	1	1 766 816	2 163
	1	1 735 762	2 125
	1	1 654 544	2 025
	4	1 459 217	1 786
	1	1 408 877	1 725
	1	1 267 310	1 551
	1	1 222 552	1 496
	1	1 181 817	1 447
	1	1 176 788	1 440
	2	1 085 259	1 328
	1	1 072 184	1 312
	2	1 059 108	1 296
	2	1 052 570	1 288
	7	1 036 226	1 268
	3	1 003 538	1 228
	1	994 234	1 217
	1	993 404	1 216
	3	987 193	1 208
	1	970 849	1 188
	1	941 429	1 152
	1	915 279	1 120
	1	905 221	1 108
	3	895 163	1 096
	1	885 859	1 084
	1	617 813	756
	1	608 006	744
	1	594 931	728
	1	452 611	554

Resultat og balanse med noter for Norfinn Bo & Ro.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Norfinn Bo & Ro

Styreleder	Øivind Holten (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Kjell Løvlie (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Sveinung Solberg (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Elisabeth Iversen (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Randi Torvik (sign.)	20.03.2025

BDO AS
Storgata 19
6509 Kristiansund N

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Norfinn Bo & Ro Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Norfinn Bo & Ro Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av

Penneo Dokumentnøkkel: 8OBA4-W07GC-10BKE-E6HIC-UEBDZ-F4YXB

sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Toril Ulfsnes
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8OBA4-W07GC-10BKE-E6HIC-UEBDZ-F4YXB

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ulfsnes, Toril
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-403756
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-04-04 15:24:43 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8OBA4-W07GC-10BKE-E6HIC-UEBDZ-F4YXB

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Det gjøres oppmerksom på

borettslovens § 7-3. Fullmektig. Rådgivar, som lyder som følger:

(1) Ein andelseigar kan møte med fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der flere eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

(2) Kvar andelseigar kan ta med ein rådgivar til generalforsamlinga. Rådgivaren har berre rett til å uttale seg dersom generalforsamlinga tillet det.

FULLMAKT

NAVN : _____

Ovennevnte har fullmakt etter borettslovens § 7-3 til å stemme for meg på ordinær generalforsamling i Norfinn Bo & Ro for regnskapsåret 2024.

Navn: _____

Adresse : _____

Andelseier av leil. nr: _____

Signatur : _____

Hva kan jeg som beboer bruke Min Side og appen til?

Alle som bor i et boligselskap som er forvaltet av KBBL kan opprette en bruker på Min Side. Her får du oversikt over ditt forhold til boligselskapet. På Min Side og i appen får du oversikt over felleskostnadene, og du kan se om noe står ubetalt. Under overskriften «Min bolig» får du som beboer informasjon om boligselskapet du bor i, oppslag og dokumenter, samt kontaktinformasjon til styret. Du finner også innkalling til generalforsamling og protokoll, samt tredjepartsopplysningsoppgave under dokumenter. Dokumenter finner du her:

På Min Side:

På KBBL App:

Inne på Min Side og appen KBBL er ditt medlemsbevis. Her kan du se medlemsfordelene dine, og det er enkelt å utbetale og se alle bonustransaksjonene dine.
Som medlem kan du se din ansiennitet – når ble du egentlig medlem i KBBL? Via appen kommer du også til innhold som finnes i Portalen. Det gjør det enklere for deg som er styremedlem.

Du kan kjøpe gavemedlemskap direkte i appen. Du kan også enkelt følge med på gavemedlemskapet og endre betalingsinformasjon.

Overføring av medlemskap kan du også gjøre i appen.

BBL-Id – Hvordan registrerer jeg bruker?

For å kunne benytte Min Side og appen må du ha en registret bruker – BBLiD.
Slik lager du en BBLiD:
1: Gå til Min Side på www.kbbl.no
2: Trykk på «registrer bruker» på innloggingssiden
3: Legg inn din e-postadresse eller mobilnr og opprett passord.
4: Klikk på «registrer bruker»
5: Du får nå tilsendt en kode på fire siffer som du så taster inn.

Du kan også bruke Vipps for innlogging på Min Side.

KBBL-appen kan både oppdateres og lastes ned i App Store og Google Play.

FORKJØPSRETTEN er din viktigste medlemsfordel!

Når du skal kjøpe din neste KBBL-bolig kan du benytte ansienniteten din for å gjøre forkjøp. Det betyr at du kan kjøpe en bolig til den prisen selgeren har akseptert, uten at du trenger å være med i budrunden. Kort fortalt gir forkjøpsretten deg muligheten til å komme først i køen.

Har **du** begynt å drømme om din neste bolig?

KBBL
SETTER SPOR

LES MER OM FORKJØPSRETT PÅ **WWW.KBBL.NO**

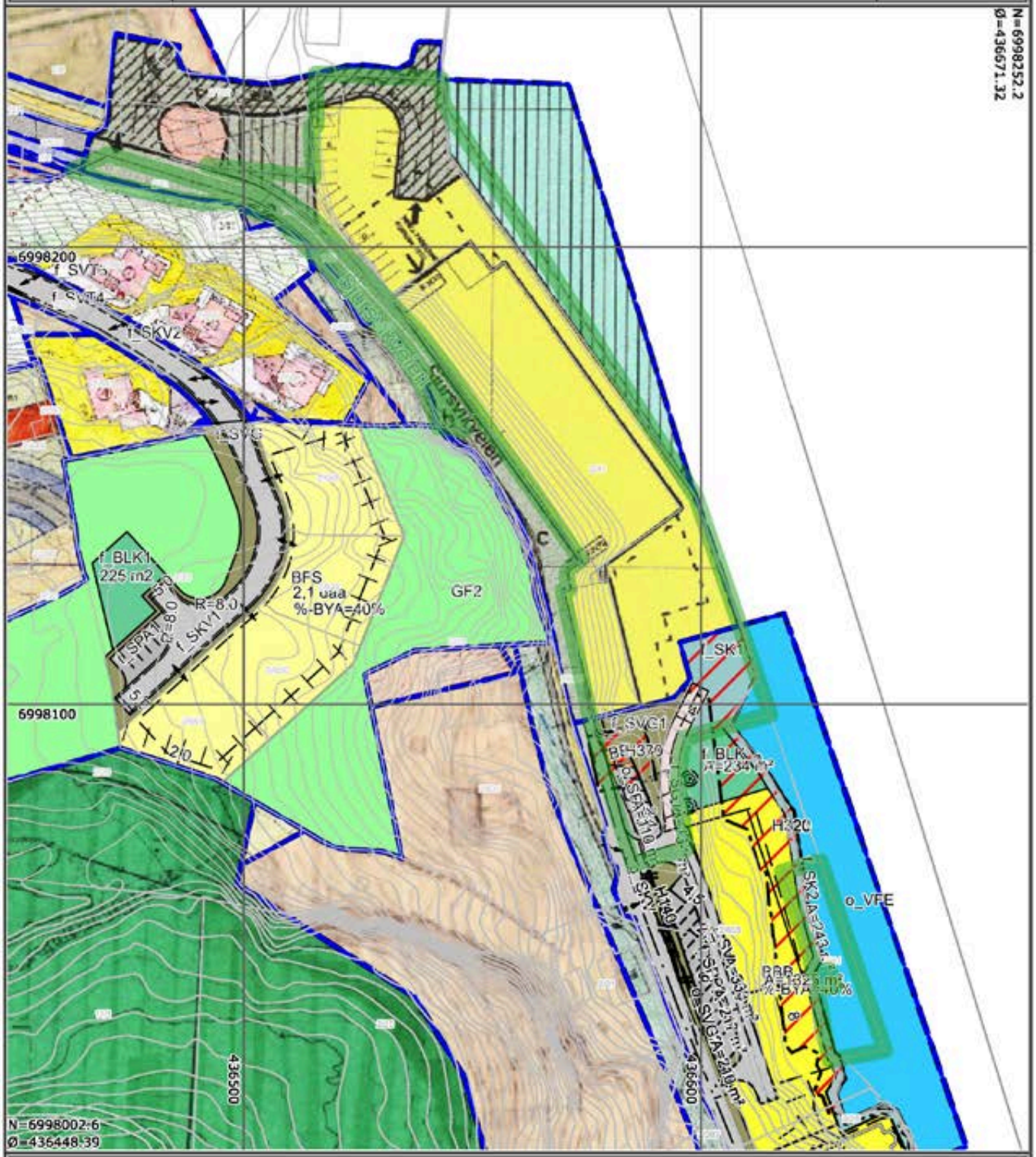
KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 41	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Sjursvikveien 1A, 6507 KRISTIANSUND N, med flere			
Hj.haver/Fester:				

KRISTIANSUND KOMMUNE

Dato: 13/11-2025 Sign:

Målestokk 1:1200



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

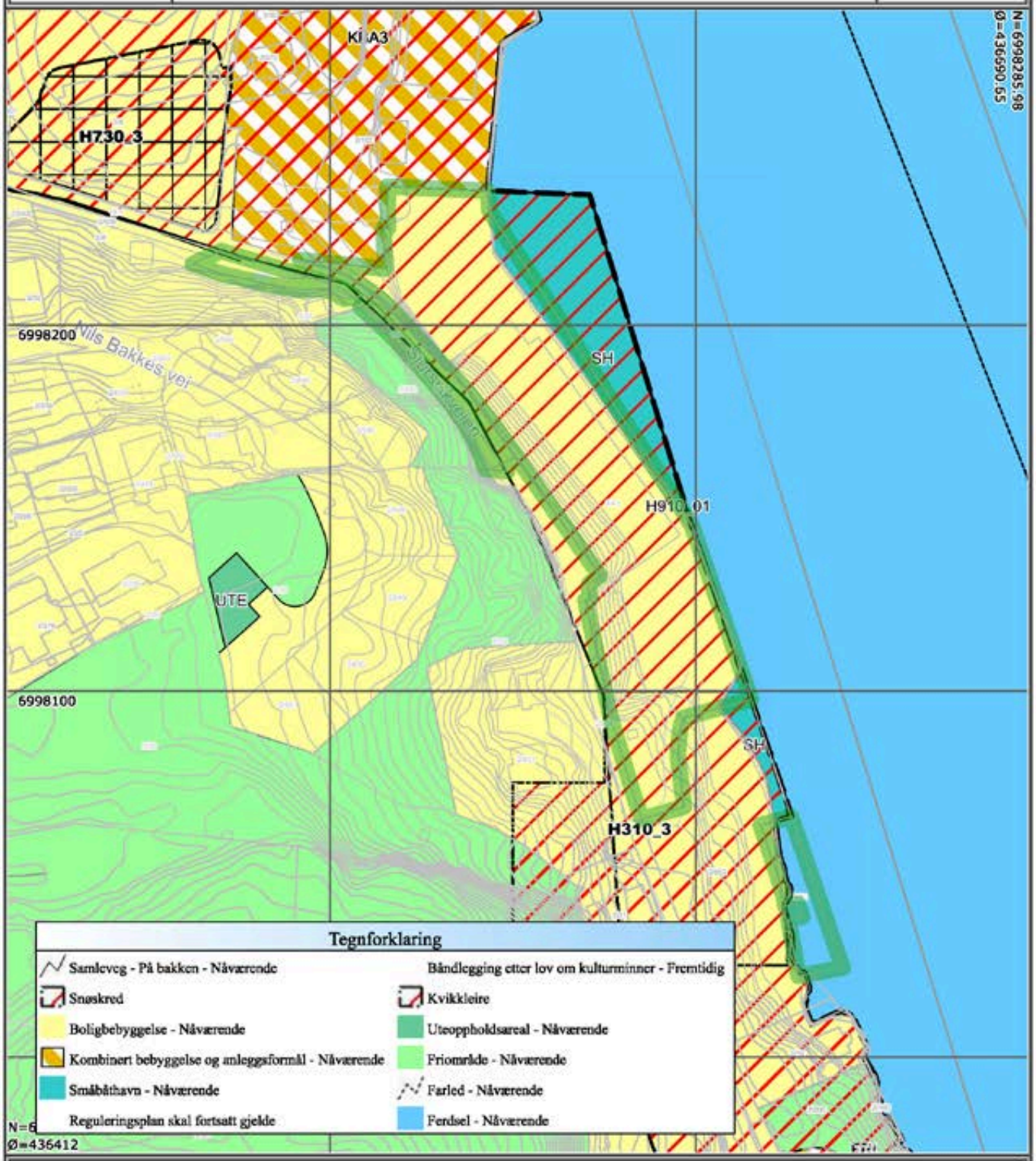
KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 41	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Sjursvikveien 1A, 6507 KRISTIANSUND N, med flere			
Hj.haver/Fester:				

KRISTIANSUND KOMMUNE

Dato: 13/11-2025 Sign:

Målestokk 1:1500



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

Nabolagsprofil

Sjursvikveien 1A - Nabolaget Innlandet - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Hønebukta Linje 807	5 min 0.4 km
Kristiansund Kvernberget	17 min

Skoler

Innlandet skole (1-7 kl.) 98 elever, 8 klasser	12 min 1 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.) 345 elever, 24 klasser	10 min 4.4 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 24 klasser	13 min 6.6 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	7 min 3 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	9 min 4.3 km

Ladepunkt for el-bil

Scandic Kristiansund	21 min
Alti Storkaia, Kristiansund	22 min

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

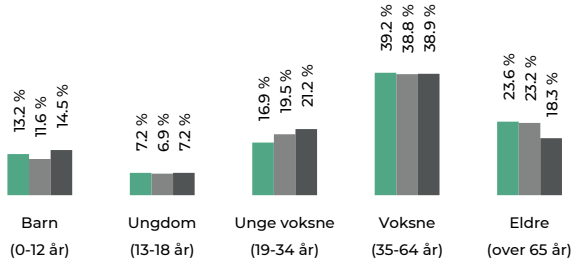
Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Innlandet	1 329	754
Kristiansund	18 220	10 203
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Heinsa barnehage (0-5 år) 60 barn	12 min 1.1 km
Blåtoppen barnehage (1-5 år) 65 barn	6 min 2.7 km
Karihola barnehage (0-5 år) 137 barn	10 min 4.2 km

Dagligvare

Bunnpris Innlandet PostNord	12 min 1 km
Rema 1000 Langveien	22 min

FINN

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 naboene 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. Samkjøring

Trafikk
Lite trafikk 95/100

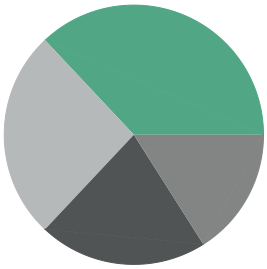
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

Innlandet skole Aktivitetshall, ballspill	13 min 1.1 km	
Idrettsplassen - kunstgressbane Fotball	24 min 2 km	
Fitnesspoint Kristiansund	22 min	
Family Sports Club Midtbyen	23 min	

Boligmasse



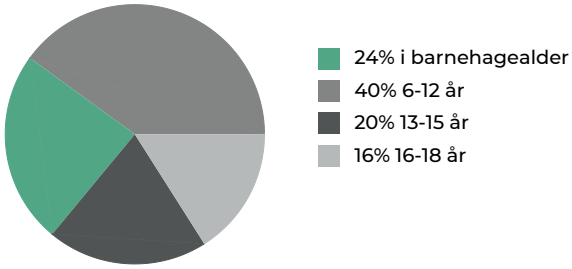
«Rolig, trivelig, sentralt, trygt for barn, vakkert!»

Sitat fra en lokalkjent

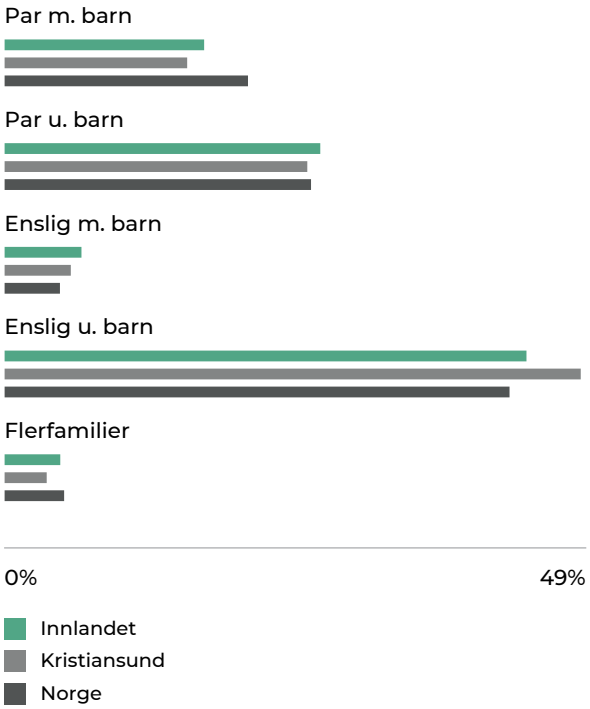
Varer/Tjenester

ALTI Storkaia	4 min
Sykehusapoteket i Kristiansund	21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



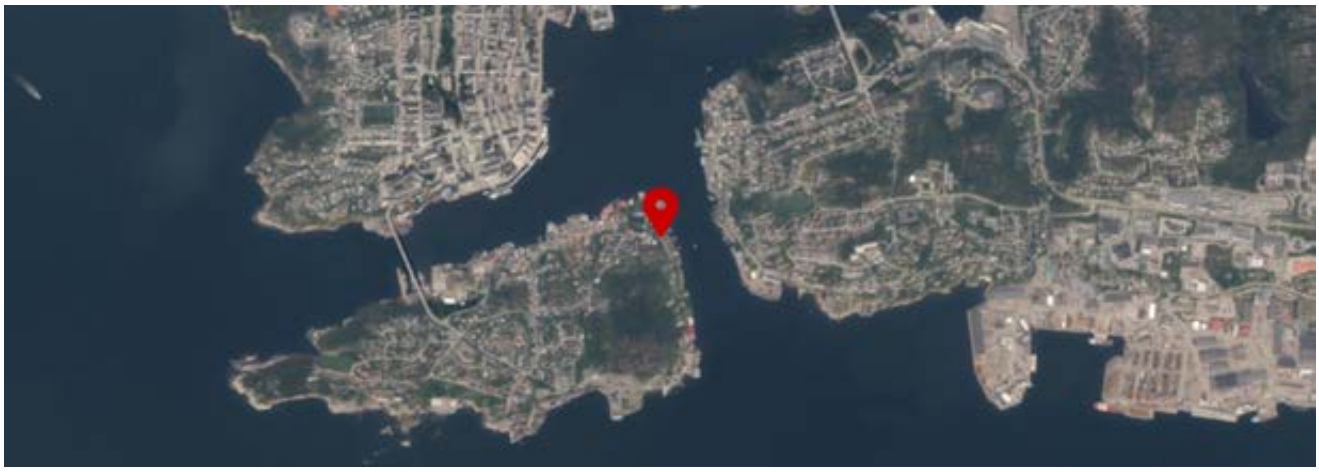
Familiesammensetning

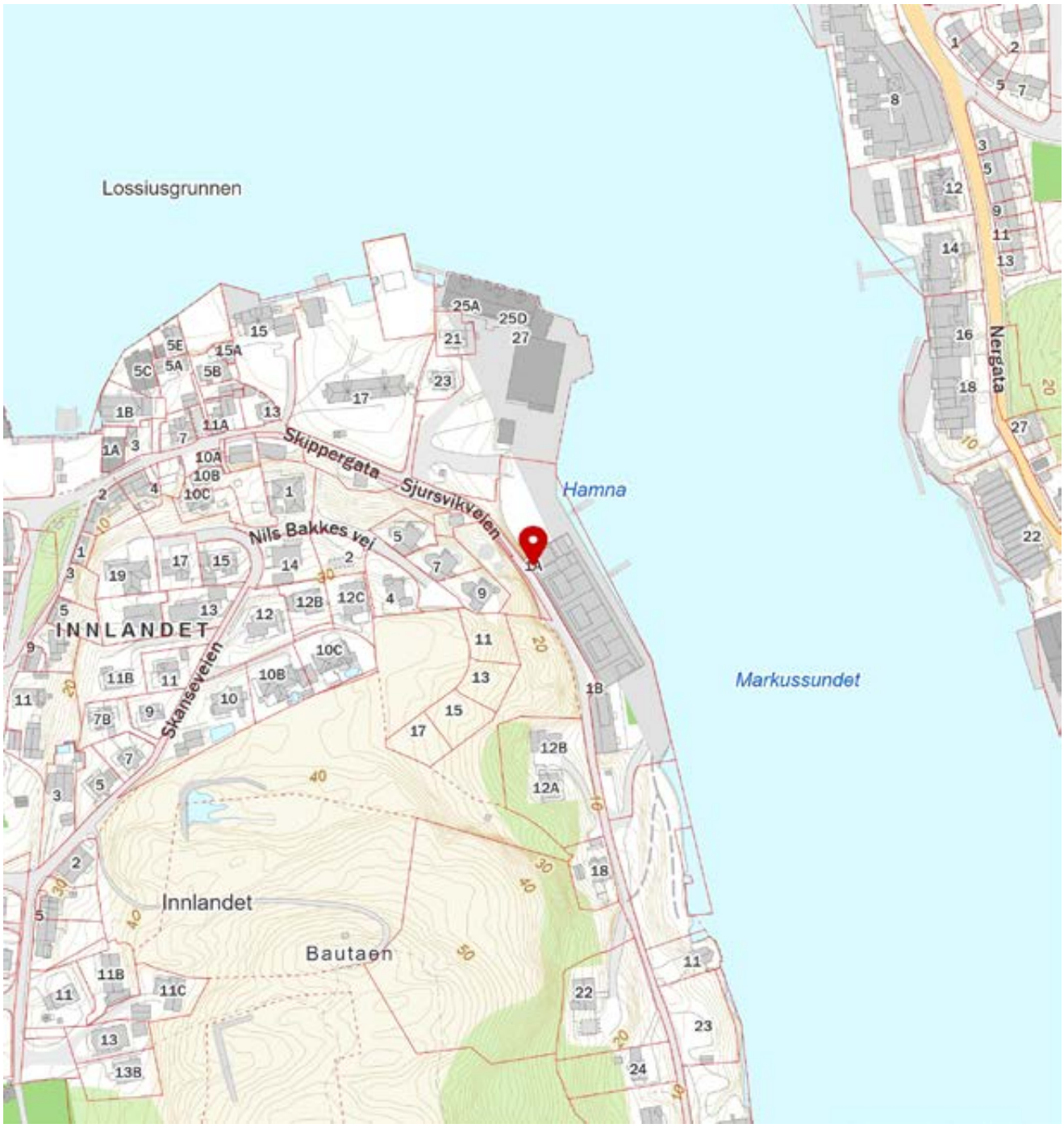


Sivilstand

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

FINN 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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

Huseierne

Norsk takst

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

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 eigedom (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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

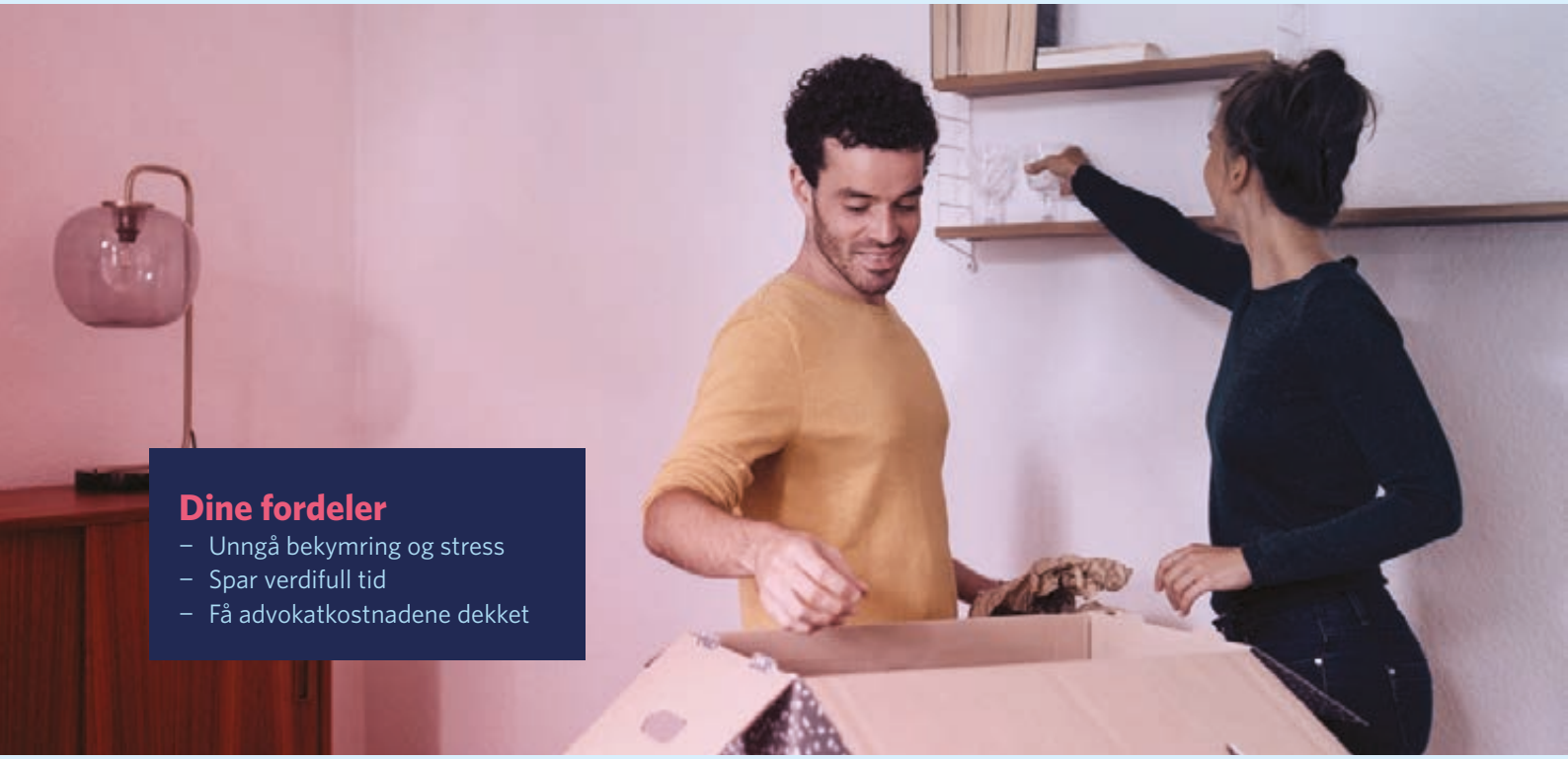
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0020/26

Adresse: Sjursvikveien 1A, 6507 KRISTIANSUND N, gnr. 2, bnr. 41, andelsnr. 43 i Kristiansund Boligbyggelag med orgnr. 948394928 i Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Henrik Sjøasæther Kleivenes
Tlf: 47168182
Epost: hk@notar.no

Salgsoppgavedato: 06.02.2026

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

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

FINANSIERING

Långiver : _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

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

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

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

NOTATER

NOTATER

NOTATER

Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/