

Skytterveien 28B

KRISTIANSUND N

notar



Prisantydning Kr 1 250 000,- Boligtype Leilighet
BRA-i/BRA Total 49/49 kvm Megler Anders Havneraas Tlf 938 82 954

NOTAR.NO

notar



Skytterveien 28B

**Arealeeffektiv 3-roms borettslagsleilighet i Myra |
Romslig veranda med sjøutsikt! | Rehabiliteret i
2019**

Adresse	Skytterveien 28B 6514 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 1 250 000,-
Fellesgjeld	Kr 1 050 000,-
Omkostninger	Kr 9 990,-
Totalpris	Kr 2 309 990,-
Fellesutgifter	Kr 7 476,-
BRA-i/BRA Total	49/49 m²
Eierform	Andel
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1975
Soverom	2
Etasje	2

Din lokale eiendomsmegler Notar v/Anders Havneraas ønsker velkommen til en 3-roms leilighet med romslig veranda i Myra. Området er spesielt anbefalt for familier med barn, husdyreiere og etablerere, og oppleves som veldig trygt. Her er det kort vei til buss, skoler, barnehager, dagligvare og turmuligheter med nærhet til skog og mark.

Leiligheten ligger i 2.etg. i ett bygg oppført i 1975 og gjennomgikk en omfattende rehabilitering i 2019, med bl.a. nye terrasser/veranda, ny fasade, nytt rør-i-rør opplegg, helt nytt elektrisk anlegg, flislagte bad, kjøkken fra HTH og nye overflater på gulv, vegg og tak. Planløsningen består av gang, stue/kjøkken, spisestue, bad og 2 soverom. Utgang til veranda fra stuen.

Vi ønsker velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Anders Havneraas

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	12
Nøkkelinformasjon	13
Plantegning	22
Vedlegg	24
Budgivning	77

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Stue



Stue



Stue



Spisestue



Kjøkken



Kjøkken



Soverom 1



Soverom 2



Bad



Bad



Veranda



Din lokale eiendomsmegler Notar v/Anders Havneraas ønsker velkommen til Skytterveien 28B! Foto: Interiørfoto AS



Utsikt



Fasade

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Borettslagsleilighet beliggenhet i Myra på Kirkelandet i Kristiansund kommune.

Det er kort vei til offentlig transport. Skytterveien bussholdeplass ligger 1 min unna. Kristiansund Kvernberget ligger 14 min unna.

For barnefamilier finnes flere skoler og barnehager i området. Folkeparken skole (1-7 kl.) ligger 1.6 km unna, Allanengen skole (1-7 kl.) 1.7 km unna, Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.) 2.7 km unna, Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.) 4.8 km unna, Kristiansund videregående skole 1.2 km unna og Atlanten videregående skole 2.6 km unna. Blåtoppen barnehage (0-5 år) ligger 1.5 km unna, Kariholia barnehage

(0-5 år) 1.7 km unna og Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år) 2.6 km unna.

Dagligvare og servicetilbud er lett tilgjengelig. Bunnpris Brunsvika ligger 1.1 km unna, med Post i butikk, PostNord. ALTI Storkaia ligger 7 min unna, og Apotek 1 Løven Kristiansund ligger 6 min unna.

Området byr på gode fritids- og aktivitetstilbud. Turmulighetene er vurdert til Nærhet til skog og mark 95/100, og støynivået til Lite støynivå 89/100. Skytterveien balløkke ligger 0.5 km unna, Braathallen idrettshall 1.2 km unna, og Family Sports Club Midtbyen ligger 7 min unna.

ADKOMST



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Skytterveien 28B, 6514 KRISTIANSUND N

OPPDRAKSNUMMER

4-0274/26

SELGER

Eivind Terje Brekstad

MATRIKKE

Gårdsnummer 4, bruksnummer 568,, ideell andel 1/1.
, andelsnr. 16 i Båen Borettslag med orgnr.: 923236139 i
Kristiansund kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Leilighet

ENERGIKLASSE

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 tomt på 5.002 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Felles tomt for borettslaget.

TAKST

Tilstandsrapport datert 31.07.2026. utført av Nordmøre
Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad.

BYGGEÅR

1975

BYGGEMÅTE

Leiligheten er en del av et boligbygg med flere boenheter fra 1975, som gjennomgikk en omfattende rehabilitering i 2019. Bygningen har PVC-vinduer med isolerglass fra 2019. Entrédøren er en brann- og lydklassifisert dør, produsert i 2019.

Leiligheten har en romslig terrasse/balkong med impregnerte terrassebord og rekkverk av tre.

Etasjeskilleren er ikke tilgjengelig for kontroll av skjulte konstruksjoner. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter eller forhold som ga mistanke om konstruksjonsmessige svikt, og det ble heller ikke registrert unormale vibrasjoner utover det som kan forventes.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > Etasje 2 > Bad - Dokumentasjon for våtrom

- Våtrom > Etasje 2 > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Ordnet av styret i sameiet.

Beskrivelse: Det var lekkasje i avløp fra oppvaskmaskin i 2022

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

Ja

Beskrivelse: El tilsynet var der ifjor. Ingen anmerkninger.

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.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2019:

- Badet ble etablert i forbindelse med borettslagets rehabilitering i 2019. Rommet er flislagt med varmekabler, vegghengt innredning, dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett og mekanisk avtrekk.
- Kjøkkenet har innredning fra HTH etablert i forbindelse med rehabiliteringen i 2019. Innredningen består av profilerte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, platetopp og opplegg for oppvaskmaskin.
- Det elektriske anlegget ble opplyst fornyet i forbindelse med rehabiliteringen av borettslaget i 2019.
- Leiligheten har innvendige vannledninger utført som rør-i-rør-system etablert i forbindelse med rehabiliteringen i 2019.
- Avløpssystemet ble fornyet i forbindelse med rehabiliteringen i 2019.
- Leiligheten er utstyrt med egen varmtvannsbereder av fabrikk CTC, plassert på bad. Berederen er opplyst/ installert i forbindelse med rehabiliteringen i 2019.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- Det ble etablert ny renovasjonsløsning med bunntømte containere.
- Nye brannslukkingsapparater, Nye røykvarslere, Skilting av utganger / nødutganger, Oppslag av branninstruks i fellesarealer

2019:

- Leiligheten har PVC vinduer med isolerglass. Merking i glass viser produksjonsår 2019.
- Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør merket E130, Sa/S200 og Rw 38 dB, produsert i 2019.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Boligbebyggelse – konsentrert

småhusbebyggelse

Følger detaljreguleringsplan R-310 Skytterveien 26–30 (plan-ID 1505_R-310). Eiendommen er i planen avsatt til boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse.. 23.10.2025

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2020–2032, ikrafttredelse 07.09.2023 med mindre endring vedtatt 14.05.2024. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse-nåværende.

Det er en pågående plansak i området med plan-ID 20240001, som gjelder en detaljregulering for Storskarven 64, 66 og 67. Status for planen er planforslag med offentlig ettersyn fra 16.07.2026 til 13.09.2026.

Eiendommen er omfattet av bestemmelsesområde 1 for tilrettelegging for stigebil i henhold til reguleringsplan R-310.

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

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Badet er flislagt med varmekabler.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg-

eller fastmonterte varmekilder på visning.

PARKERINGSFORHOLD

Det følger parkering på felles biloppstillingsplass på borettslagets tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

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

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

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

ADGANG TIL 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 foreligger ferdigattest for Skytterveien 28B, et bolighus i tre inneholdene 8 stk 2 roms leiligheter, datert 19.03.1975.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av nye verandaer, terrasse og fasadeendring i Skytterveien 26-28-30, datert 05.06.2020.

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

Gang, 2 soverom, bad, stue/kjøkken og spisestue. Utvendig bod.

STANDARD

Innvendige overflater

Gulv: Gulvene består hovedsakelig av laminat i tørre rom og keramiske fliser på bad.

Vegger og himling: Veggene består hovedsakelig av malte panelplater og fliser på bad. Himlingene er malte.

Kjøkken

Kjøkkenet har HTH-innredning fra 2019 med profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk via ventilator. Stekeovn og platetopp er integrert, og det er opplegg for oppvaskmaskin.

Bad

Badet i andre etasje ble rehabilitert i 2019 og har flislagte vegger og gulv, samt malt himling. Det er utstyrt med servant med innredning, speilskap, vegghengt toalett og dusj med glassvegger. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet har mekanisk avtrekk.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Leiligheten har innvendige vannledninger utført som rør-i-rør-system fra 2019. Fordelerskap med avstengningsventiler og lekkasjesikring er plassert på bad.

- Avløpsrør: Avløpssystemet ble fornyet i forbindelse med rehabiliteringen i 2019.

- Ventilasjon: Leiligheten er utstyrt med mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken fra 2019. For øvrige rom skjer ventilasjon via ventiler og naturlig luftutskifting gjennom vinduer.

- Varmtvannstank: Leiligheten er utstyrt med egen varmtvannsbereder av fabrikat CTC, plassert på bad. Berederen ble installert i forbindelse med rehabiliteringen i 2019.

- Branntekniske forhold: Leiligheten har brannklassifisert entrédør fra 2019, merket E130-CO, Sa/S200 og Rw 38 dB. Røykvarsler og brannslukkingsutstyr var tilgjengelig.

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en

anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 49 m²

BRA totalt: 49 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 49 m² Gang, 2 soverom, bad, stue/kjøkken og spisestue

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 250 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 7 476,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnader: Felleskostnader drift 7 088

Tilleggsytelser: Eiendomsskatt 388

Felleskostnadene dekker renter på lån, kommunale avgifter, renovasjon, vask av fellesareal, felles bygningsforsikring og drift av borettslaget.

Felleskostnadene fordeles slik:

Felleskostnader: 7 088,-

Eiendomsskatt: 388,-

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 1 250 000,- (Prisantydning)

kr. 1 050 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 2 300 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

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

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 9 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 309 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind Forsikring

POLISENUMMER

30001164

OM BORETTSLAGET

Båen Borettslag er et borettslag i Kristiansund kommune som består av 20 andeler. Selskapets organisasjonsnummer er 923236139. Forretningsfører for

selskapet er Kristiansund Boligbyggelag.

Boligselskapet er medeier i Sameiet KBBL Servicesentral, som tilbyr tjenester som vaktmestertjenester, brøyting, brannkontroll/HMS og andre mindre håndverkertjenester. Beboere kan også bestille tjenester til private oppdrag tilknyttet boligen såfremt de har kapasitet.

Vedtatte saker:

- Boligselskapet har vedtatt i ekstraordinær generalforsamling den 16.09.2024 å innføre IN -Ordning - individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Pågående saker:

- Styrets hovedfokus i denne perioden har vært å lukke identifiserte restanser innen HMS-arbeid, med særlig vekt på brannvern og sikkerhet, i tråd med gjeldende lov- og forskriftskrav.
- Det pågår dialog med kommune og utbygger knyttet til sikring av mur ved parkeringsområdet ved nr. 26. Det avklares hvem som har det opprinnelige ansvaret for muren. Styret har vært tydelig på at sikring må på plass snarest, av hensyn til sikkerhet.

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 1 050 000,- pr. 29.07.2026

RENTEKOSTNADER FELLESGJELD

0,-

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Lånenummer: 39307024296, Sparebank 1 Nordmøre

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 29.07.2026: 4.67% pa.

Antall terminer til innfrielse: 68

Saldo per 29.07.2026: 23 376 000

Andel av saldo: 1 050 000

Første termin: 30.12.2024

Neste avdrag: 30.12.2030 (siste termin 30.06.2060)

Boligselskapet har i ekstraordinær generalforsamling 16.09.2024 vedtatt å innføre IN-Ordning. Ordningen blir iverksatt når en andelseier ønsker å innfri fellesgjeld.

ANDEL FORMUE

Kr. 20 500,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

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

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (186 834,-)

Årsresultat for 2025: overskudd (49 084,-)

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

SIKRINGSFOND

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

FORRETNINGSFØRER

Kristiansund Boligbyggelag

FORKJØPSRETT

Borettslaget praktiserer ikke 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.

LEGALPANT

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

OVERTAGELSE

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

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

14.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Nordmøre Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Anders Havneraas, Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Epost: anders@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	25000.00	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	15 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 000,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	14 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter

avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

BUDGIVNING

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

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

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

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

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

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

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

avsluttet.

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

Plantegning



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

SKYTTERVEIEN 28B

Egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Tegninger

Ferdigattest

Kart

Vedtekter

Husordensregler

Utdrag av årsmelding

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0274/26	

Selger 1 navn
Eivind Terje Brekstad

Gateadresse	
Skytterveien 28B	
Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6514

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 4-0274/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det var lekkasje i avløp fra oppvaskmaskin i 2022

Arbeid utført av

Ordnet av styret i sameiet.

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

Beskrivelse

El tilsynet var der ifjor. Ingen anmerkninger.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eivind Brekstad	cbef5365a7d0008f5a568 29389667102c44213c0	29.07.2026 12:17:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4-0274/26

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

Tilstandsrapport



Leilighet i boligbygg med flere boenheter



Skytterveien 28 B, 6514 KRISTIANSUND N



KRISTIANSUND kommune



gnr. 4, bnr. 568



Andelsnummer 16

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 31.07.2026

Rapportdato: 04.08.2026

Oppdragsnr.: 20889-1608

Eiendomsverdi ref nr: TZ8183

Foretak: Nordmøre Taksering AS

Takstingeniør: Dag Egil Strupstad



NORDMØRE
TAKSERING



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



Rapportansvarlig

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår som gjennomgående godt vedlikeholdt og holder en god teknisk standard. Borettslaget gjennomgikk en omfattende rehabilitering i 2019, hvor blant annet vinduer, ytterdør, elektrisk anlegg, rør-i-rør-system, våtrom, kjøkken og innvendige overflater ble fornyet. Det ble ved befaring ikke registrert vesentlige skader eller forhold som tilsier behov for større tiltak utover normalt vedlikehold. Bygningsdelene og de tekniske installasjonene fremstår med forventet tilstand og normal slitasje ut fra alder og bruk.

Leilighet i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har PVC vinduer med isolerglass. Merking i glass viser produksjonsår 2019. Det ble ved befaring ikke registrert punkterte glass, skader eller unormal slitasje. Vinduene fremstår med normal funksjon ut fra alder og visuell kontroll. Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør merket EI30, Sa/S200 og Rw 38 dB, produsert i 2019. Døren fungerte normalt ved befaring og det ble ikke registrert skader eller vesentlig slitasje. Leiligheten har romslig terrasse/balkong med impregnerte terrassebord og rekkverk av tre. Overflatene fremstår i god stand uten synlige deformasjoner eller skader ved visuell kontroll. Normal vedlikeholdspåregnelighet må forventes på utvendige trekonstruksjoner

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene består hovedsakelig av laminat i tørre rom og keramiske fliser på bad. Overflatene fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert skader eller vesentlige avvik ved befaring. Veggene består hovedsakelig av malte panelplater og fliser på bad. Himlinger er malte. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje uten vesentlige skader ved visuell kontroll. Etasjeskilleren er ikke tilgjengelig for kontroll av skjulte konstruksjoner. Ved befaring ble det ikke registrert vesentlige skjevheter eller forhold som ga mistanke om konstruksjonsmessige svikt. Det ble heller ikke registrert unormale vibrasjoner utover det som kan forventes. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte radonmålinger for denne leiligheten. Radonnivået er derfor ukjent. Det anbefales radonmåling dersom dette ikke tidligere er utført. Leiligheten har malte formpressede innvendige dører. Dørene fungerte tilfredsstillende ved stikkprøvekontroll, og det ble ikke registrert vesentlige skader. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til aktiv forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Kontrollomfanget er begrenset til tilgjengelige og synlige flater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet ble etablert i forbindelse med borettslagets rehabilitering i 2019. Rommet er flislagt med varmekabler, vegghengt innredning, dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett og mekanisk avtrekk. Det er opplyst at det foreligger kontrollerklæring fra uavhengig kontroll (UK) for utførelse av våtrom etablert i forbindelse med rehabiliteringen i 2019. Dokumentasjonen underbygger at våtrommet er kontrollert i henhold til gjeldende krav på

oppføringstidspunktet.

Veggene er flislagt og himlingen er malt. Overflatene fremstår med normal slitasje uten registrerte skader eller bomlyd ved stikkprøvekontroll.

Gulvet er flislagt. Fallforhold fremstår tilfredsstillende mot sluk i dusjonen. Det ble ikke registrert skader eller forhold som tilsier svikt ved overflatene.

Det vanntette sjiktet (membranen) er en skjult bygningsdel og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep. Vurderingen bygger derfor på visuell kontroll av tilgjengelige overflater, sluk og gjennomføringer. Det foreligger kontrollerklæring (UK) for våtrommet fra rehabiliteringen i 2019. Sluket var tilgjengelig for inspeksjon og fremsto i normal stand. Det ble ikke registrert forhold som indikerer svikt i membran eller tegn til lekkasje ved befaring. Badet har servant med innredning, speilskap, vegghengt toalett, dusj med glassvegger og opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyret fremstår med normal funksjon og uten registrerte lekkasjer ved befaring.

Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk. Avtrekket hadde tilfredsstillende funksjon ved kontroll.

Tilliggende konstruksjoner mot våtsone 1 var ikke tilgjengelige for inspeksjon. Konstruksjonene kunne derfor ikke undersøkes for eventuelle skjulte fuktskader eller lekkasjeindikasjoner uten destruktive inngrep.

Det ble utført fuktmålinger på utsatte steder rundt våtsone. Målingene viste ingen unormale utslag, og det ble ikke registrert tegn til fuktskader eller lekkasjer på tilgjengelige flater.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra HTH etablert i forbindelse med rehabiliteringen i 2019. Innredningen består av profilerte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, platetopp og opplegg for oppvaskmaskin. Det ble ikke registrert skader eller tegn til lekkasjer ved synlige vanninstallasjoner. Innredningen fremstår med normal bruksslitasje. Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk via ventilator. Anlegget hadde tilfredsstillende funksjon ved enkel funksjonskontroll.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har innvendige vannledninger utført som rør-i-rør-system etablert i forbindelse med rehabiliteringen i 2019. Fordelerskap med avstengningsventiler og lekkasjesikring er plassert på bad. Det ble ved befaring ikke registrert tegn til lekkasjer eller andre forhold som indikerer svikt ved tilgjengelige installasjoner.

Synlige avløpsinstallasjoner fremstår i normal stand.

Avløpssystemet ble fornyet i forbindelse med rehabiliteringen i 2019. Det ble ved befaring ikke registrert tegn til lekkasjer eller funksjonssvikt ved tilgjengelige deler av anlegget.

Leiligheten er utstyrt med mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Det ble registrert tilfredsstillende avtrekk ved funksjonskontroll. For øvrige rom skjer ventilasjon via ventiler og naturlig luftutskifting gjennom vinduer.

Leiligheten er utstyrt med egen varmtvannsbereder av fabrikat CTC, plassert på bad. Berederen er opplyst/installert i forbindelse med rehabiliteringen i 2019. Det ble ved befaring ikke registrert tegn til lekkasjer eller andre avvik ved tilgjengelige deler av installasjonen. Berederen fremsto med normal funksjon ut fra alder

Beskrivelse av eiendommen

og visuell kontroll. Det ble ikke registrert tegn til korrosjon eller lekkasjer ved tilgjengelige flater.

Det elektriske anlegget ble opplyst fornyet i forbindelse med rehabiliteringen av borettslaget i 2019. Det ble ved befaring utført en visuell kontroll av synlige installasjoner. Det ble ikke registrert synlige skader eller forhold som ga grunnlag for bemerkninger. Vurderingen omfatter ikke kontrollmålinger eller demontering av elektriske komponenter.

Leiligheten har brannklassifisert entrédør merket EI30-C0, Sa/S200 og Rw 38 dB, produsert i 2019. Røykvarsler var montert i leiligheten ved befaring. Brannslukkingsutstyr var tilgjengelig. Videre kontroll av borettslagets felles branntekniske installasjoner ligger utenfor kontrollomfanget for denne tilstandsrapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

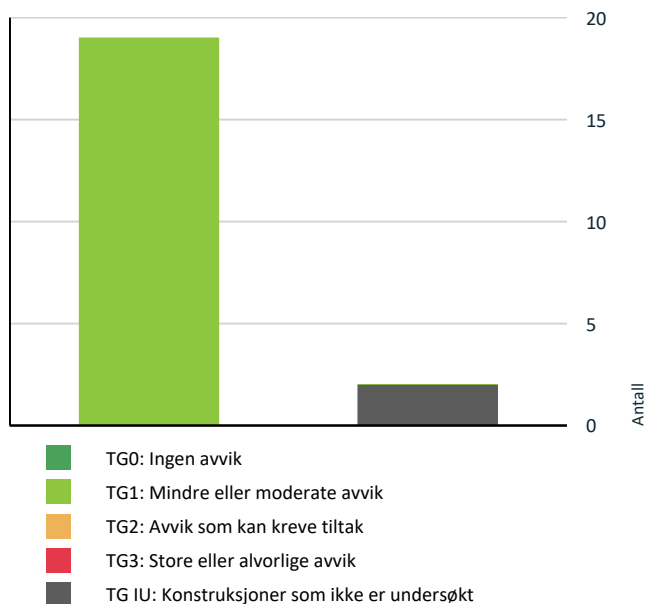
[Gå til side](#)

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens.

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE



Byggeår
1975

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Ombygging	Borettslaget ble renovert i 2019 med bl.a. nytt rør-i-rør opplegg, helt nytt elektrisk anlegg, flislagte bad, kjøkken fra HTH, nye overflater på gulv, vegg og tak.
------	-----------	---

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Leiligheten har PVC vinduer med isolerglass. Merking i glass viser produksjonsår 2019. Det ble ved befaring ikke registrert punkterte glass, skader eller unormal slitasje. Vinduene fremstår med normal funksjon ut fra alder og visuell kontroll.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør merket EI30, Sa/S200 og Rw 38 dB, produsert i 2019. Døren fungerte normalt ved befaring og det ble ikke registrert skader eller vesentlig slitasje.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Leiligheten har romslig terrasse/balkong med impregnerte terrassebord og rekkverk av tre. Overflatene fremstår i god stand uten synlige deformasjoner eller skader ved visuell kontroll. Normal vedlikeholdspåregnelighet må forventes på utvendige trekonstruksjoner

Årstall: 2019 **Kilde:** Offentlig informasjon

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene består hovedsakelig av laminat i tørre rom og keramiske fliser på bad. Overflatene fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert skader eller vesentlige avvik ved befaring.

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene består hovedsakelig av malte panelplater og fliser på bad. Himlinger er malte. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje uten vesentlige skader ved visuell kontroll.

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er ikke tilgjengelig for kontroll av skjulte konstruksjoner. Ved befaring ble det ikke registrert vesentlige skjevheter eller forhold som ga mistanke om konstruksjonsmessige svikt. Det ble heller ikke registrert unormale vibrasjoner utover det som kan forventes.



Radon

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte radonmålinger for denne leiligheten. Radonnivået er derfor ukjent. Det anbefales radonmåling dersom dette ikke tidligere er utført.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har malte formpressede innvendige dører. Dørene fungerte tilfredsstillende ved stikkprøvekontroll, og det ble ikke registrert vesentlige skader.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til aktiv forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Kontrollomfanget er begrenset til tilgjengelige og synlige flater.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble etablert i forbindelse med borettslagets rehabilitering i 2019. Rommet er flislagt med varmekabler, vegghengt innredning, dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett og mekanisk avtrekk.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring



ETASJE 2 > BAD

TG IU Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er opplyst at det foreligger kontrollerklæring fra uavhengig kontroll (UK) for utførelse av våtrom etablert i forbindelse med rehabiliteringen i 2019. Dokumentasjonen underbygger at våtrommet er kontrollert i henhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt og himlingen er malt. Overflatene fremstår med normal slitasje uten registrerte skader eller bomlyd ved stikkprøvekontroll.

Årstall: 2019

Kilde: Info fra sameie/borettslag

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fallforhold fremstår tilfredsstillende mot sluk i dusjsonen. Det ble ikke registrert skader eller forhold som tilsier svikt ved overflatene.

Årstall: 2019

Kilde: Info fra sameie/borettslag

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det vanntette sjiktet (membranen) er en skjult bygningsdel og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep. Vurderingen bygger derfor på visuell kontroll av tilgjengelige overflater, sluk og gjennomføringer. Det foreligger kontrollerklæring (UK) for våtrommet fra rehabiliteringen i 2019. Sluket var tilgjengelig for inspeksjon og fremsto i normal stand. Det ble ved befaring ikke registrert forhold som ga mistanke om svikt i membran eller lekkasje fra våtrommet.

Årstall: 2019

Kilde: Info fra sameie/borettslag

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servant med innredning, speilskap, vegghengt toalett, dusj med glassvegger og opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyret fremstår med normal funksjon og uten registrerte lekkasjer ved befaring.

Årstall: 2019

Kilde: Info fra sameie/borettslag

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk. Avtrekket hadde tilfredsstillende funksjon ved kontroll.

Årstall: 2019

Kilde: Info fra sameie/borettslag

ETASJE 2 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner mot våtsone 1 var ikke tilgjengelige for inspeksjon. Konstruksjonene kunne derfor ikke undersøkes for eventuelle skjulte fuktskader eller lekkasjeindikasjonene uten destruktive inngrep.

Det ble utført fuktmålinger på utsatte steder rundt våtsonen. Målingene viste ingen unormale utslag, og det ble ikke registrert tegn til fuktskader eller lekkasjer på tilgjengelige flater.

KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra HTH etablert i forbindelse med rehabiliteringen i 2019. Innredningen består av profilerte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, platetopp og opplegg for oppvaskmaskin. Det ble ikke registrert skader eller tegn til lekkasje ved synlige vanninstallasjoner. Innredningen fremstår med normal bruksslitasje.

Årstall: 2019

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Leiligheten er utstyrt med egen varmtvannsbereder av fabrikat CTC, plassert på bad. Berederen er opplyst/installert i forbindelse med rehabiliteringen i 2019. Det ble ved befaring ikke registrert tegn til lekkasjer eller andre avvik ved tilgjengelige deler av installasjonen. Berederen fremsto med normal funksjon ut fra alder og visuell kontroll. Det ble ikke registrert tegn til korrosjon eller lekkasjer ved tilgjengelige flater.

Årstall: 2019

Kilde: Info fra sameie/borettslag

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk via ventilator. Anlegget hadde tilfredsstillende funksjon ved enkel funksjonskontroll.

Årstall: 2019

Kilde: Info fra sameie/borettslag



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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget ble opplyst fornyet i forbindelse med rehabiliteringen av borettslaget i 2019. Det ble ved befaring utført en visuell kontroll av synlige installasjoner. Det ble ikke registrert synlige skader eller forhold som ga grunnlag for bemerkninger. Vurderingen omfatter ikke kontrollmålinger eller demontering av elektriske komponenter.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har brannklassifisert entrédør merket EI30-C0, Sa/S200 og Rw 38 dB, produsert i 2019. Røykvarsler var montert i leiligheten ved befaring. Brannslukningsutstyr var tilgjengelig. Videre kontroll av borettslagets felles branntekniske installasjoner ligger utenfor kontrollomfanget for denne tilstandsrapporten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har innvendige vannledninger utført som rør-i-rør-system etablert i forbindelse med rehabiliteringen i 2019. Fordelerskap med avstengningsventiler og lekkasjesikring er plassert på bad. Det ble ved befaring ikke registrert tegn til lekkasjer eller andre forhold som indikerer svikt ved tilgjengelige installasjoner.

Årstall: 2019

Kilde: Info fra sameie/borettslag

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsinstallasjoner fremstår i normal stand. Avløpssystemet ble fornyet i forbindelse med rehabiliteringen i 2019. Det ble ved befaring ikke registrert tegn til lekkasjer eller funksjonssvikt ved tilgjengelige deler av anlegget.

Årstall: 2019

Kilde: Info fra sameie/borettslag

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Det ble registrert tilfredsstillende avtrekk ved funksjonskontroll. For øvrige rom skjer ventilasjon via ventiler og naturlig luftutskifting gjennom vinduer.

Årstall: 2019

Kilde: Andre opplysninger

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

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

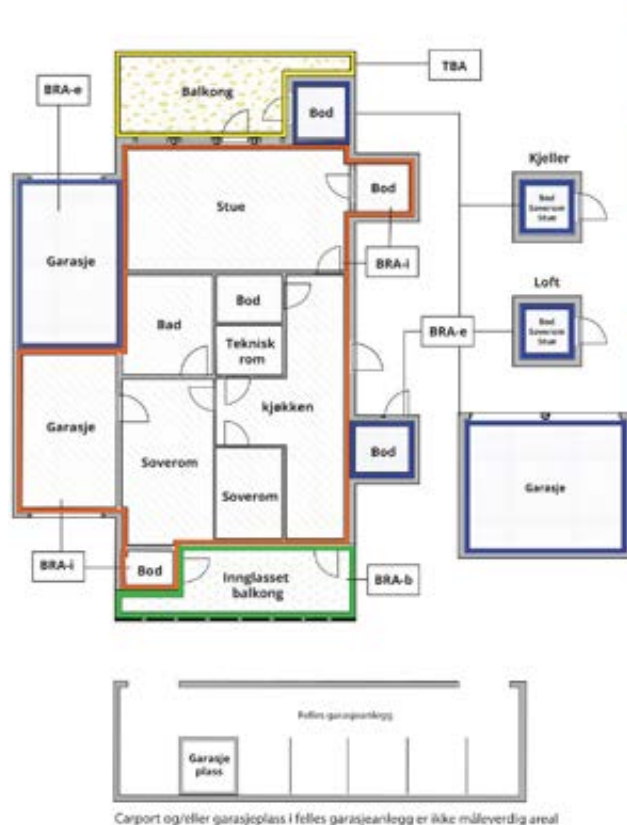
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Gang, soverom, bad, stue/kjøkken, spisestue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	4	568		0	5002.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skytterveien 28 B

Hjemmelshaver

Båen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/BÅEN BORETTSLAG	923236139	H0202		Brekstad Eivind

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

16

Kommentar

Megler innhenter relevant informasjon fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Borettslagsleilighet beliggenhet i Myra på Klrkelandet i Kristiansund kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

Om tomten

Felles tomt for borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

Avklares av/med megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

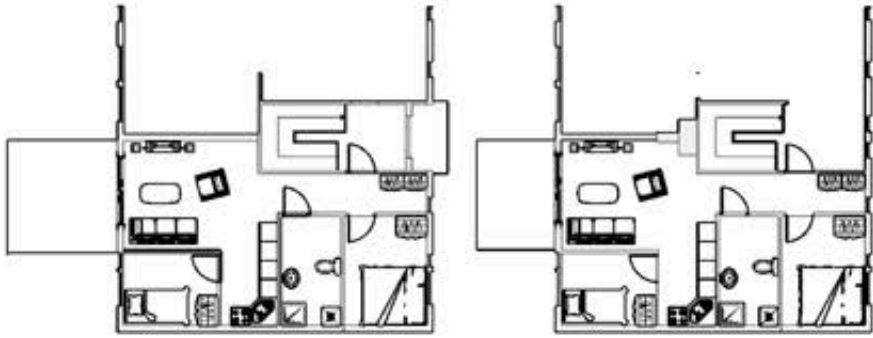
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Andre bilder





IO		V
REVISIONS	NO. DATE	REMARKS
	1	
	2	
	3	
	4	
	5	
PAGE DESCRIPTION		PROJECT TITLE



KRISTIANSTUND
BYGNINGSSJEF

Attest l.-nr.

FERDIGATTEST

BRUKSATTEST

Herved bevitnes at nedennevnte for

NYTTERTVEIDE 28)26B

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr.-nr.

nemlig:

Et bolighus i tre inneholdene 8 stk 2 roms
leiligheter m/ kj. bad og w.c.

er lovlig utført og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon av

10/1-73

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 pass. 2 bestemmer:

Det skal innsendes anmeldelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk i annet øyemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygning vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Ansvarshavende Byggesjef Bjarne Ansrang er ansvarlig for byggets riktige og håndverksmessige utførelse.

Kristiansund N., den

19/3-75

A. Hvitsand
Bygningssjef



Kristiansund kommune

I medvind uansett vær

SB-PRO AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Vår saksbehandler
Bjørn Henrik Benjaminsen

Saksnummer
BYGG-20/00448
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
05.06.2020

Skytterveien 26-28-30, vedtak søknad om ferdigattest for nye balkonger og terrasse/platting

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 4 / 568 / 0 / 0
Ansvarlig søker: SB-PRO AS
Tiltakshaver: VELA EIENDOM AS

VEDTAK:

I samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for oppføring av nye verandaer, terrasse og fasadeendring i Skytterveien 26-28-30.

Saksopplysninger

Det er den 02.06.2020 mottatt søknad om ferdigattest. Supplerende informasjon mottatt den 05.06.2020. Tillatelse til tiltaket ble gitt den 06.05.2019.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jfr. byggesaksforskriften § 8-1. Ansvarlig søker har ved gjennomføringsplan bekreftet at det foreligger samsvarserklæringer. Det bekreftes tilstrekkelig dokumentasjon fra ansvarlig foretak for at FDV er overlevert byggverkets eier.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jfr. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.



Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund

Besøksadresse
Servicetorget

Telefon
71 57 40 00

Bank
3930.05.58007

E-post
postmottak@kristiansund.kommune.no
Dokumentnr.: BYGG-20/00448-2

Vågeveien 4
www.kristiansund.no

Telefaks
71 57 40 35

Org.nr
NO 991 891 919

Kristiansund kommune
Byggesakskontoret

Saksnummer
BYGG-20/00448

Dato
05.06.2020

Med hilsen
Kristiansund kommune

Leder
Avdelingsleder byggesak
Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: VELA EIENDOM AS

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyr faktureres og ettersendes tiltakshaver

Saksbehandling ferdigattest: Kr. 1 600,-



Kartutsnitt



Målestokk: 1:4000
Dato: 29/7-2026
Format A4



KARTUTSNITT



Eiendom:

Gnr: 4

Bnr: 568

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Skytterveien 28B, 6514 KRISTIANSUND N

Hj.haver/Fester:

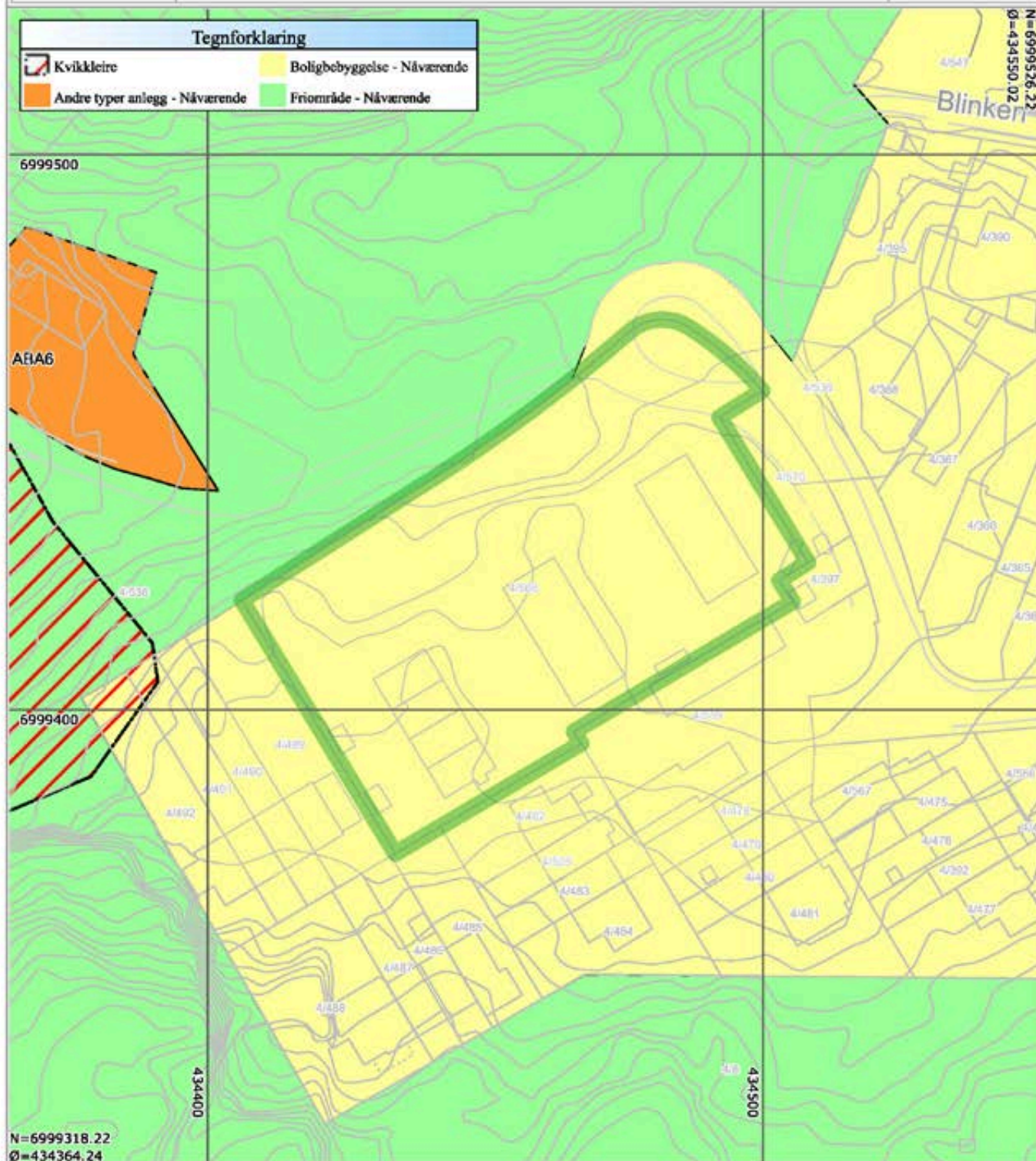
KRISTIANSUND
KOMMUNE

Dato: 29/7-2026 Sign:

Målestokk
1:1000

Tegnforklaring

- | | |
|--------------------------------|-----------------------------|
| Kvikkleire | Boligbebyggelse - Nåværende |
| Andre typer anlegg - Nåværende | Friområde - Nåværende |



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

Vedtekter

For Båen borettslag org.nr. 923 236 139

Vedtatt i stiftelsesmøte 03.06.2019.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Båen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Ålesund kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 10 000.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, 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.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas ved at det er oppført en utvendig parkeringsplass pr. andel. Bruksrett til parkeringsplass kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den er knyttet til.

I tillegg har borettslaget fire gjesteparkeringsplasser.

- (5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

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

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) 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.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennor, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar.

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk. Eiendomsskatt fordeles etter kommunens beregning for den enkelte andel.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(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.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg

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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseiers eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer med inntil to varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget 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, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (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, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Ordensregler i Båen Borettslag

1. Formål og omfang

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

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

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–23:00.
- Lørdager klokken 10:00–20:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, skjeggkre, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke er til sjenanse for naboene.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel og lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Renner på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

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

4. Fellesarealer

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Matavfall kastes i egen beholder. Glass og metall kastes egne beholdere. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter, mus og fugler til boligene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres under trapp i gang.

Fellesdører skal alltid være låst.

Vedlikehold av plen og luking av ugress må gjøres jevnlig og er alle beboeres ansvar. Utstyr er tilgjengelig i bod. Snømåking må gjøres ved behov og er alle beboeres ansvar. Utstyr er tilgjengelig ved inngangsdører.

5. Kjøring og parkering

Parkeringsregler vil bli utformet etter rettsak i jordskifteretten høst 23

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget som hund, katt og lignende under forutsetning av at eier sørger for at dyreholdet ikke er til sjenanse for naboer. Ekskrementer fra hund på eiendommen må plukkes opp og kastes.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

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

Årsmelding 2025 for Båen Borettslag

Styret

Siden ekstraordinær generalforsamling avholdt den 24.11.2025 har boligselskapets tillitsvalgte bestått av:

Styreleder, Inger Johanne Hargaut
Styremedlem, Ingrid Ødegård
Styremedlem, Erik Ahtola
1. Varamedlem, Vegard Dolen
Varamedlem, Lisa Bergsnev

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

De som er på valg i år er :

Styreleder Inger Hargaut, styremedlemmene Erik Ahtola og Ingrid Ødegård, samt varamedlemmer.

Virksomhetens art

Selskapet er et frittstående borettslag med org.nr. 923236139 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 Fremtind Forsikring.

Dersom boligselskapet har faste ansatte må det tegnes yrkesskadeforsikring i tillegg.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Egenandelen på vanlige bygningsskader er kr. 10.000,-.

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 - Brøyting med UTV - Brann kontroll/HMS/Internkontroll – Andre mindre håndverkertjenester.

Tjenester kan også bestilles av beboere til private oppdrag tilknyttet boligen såfremt de har kapasitet.

Vedlikeholdsplanlegging

Styret i boligselskapet er ansvarlig for at det utføres forsvarlig vedlikehold av bygningsmassen, og det anbefales å ha en langsiktig plan på utføring av vedlikeholdsarbeid.

Boligselskapet kan inngå avtale med KBBLs tekniske avdeling om utarbeidelse av vedlikeholdsplan, som revideres hvert 2. evt 3. år. KBBL VLP (vedlikeholdsplan) er et nettbasert system som hjelper styrene å få oversikt over bygningsmassens tilstand. Her beskrives når tiltakene bør utføres med estimert kostnad, 10 år frem i tid. Noe som gjør det enklere for styret å planlegge økonomien i boligselskapet.

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

Internkontroll/HMS

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

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

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

Eventuelle avvik i HMS systemet følges opp av styret.

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:

baen@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. 31.12.25 var 4,49%, og innskuddsrente på 3,69%.

Boligselskapet har ett lån i Sparebank 1 Nordmøre som er avdragsfritt frem til 2030.

Boligselskapet har vedtatt i ekstraordinær generalforsamling den 16.09.2024 å innføre IN-Ordning - individuell nedbetaling av fellesgjeld. Ordningen vil ikke bli iverksatt før noen av andelseierne ønsker å innfri fellesgjeld.

Styrets arbeid

Sammenfatning av styrets arbeid i perioden – Båen borettslag

Styrets hovedfokus i denne perioden har vært å lukke identifiserte restanser innen HMS-arbeid, med særlig vekt på brannvern og sikkerhet, i tråd med gjeldende lov- og forskriftskrav.

Brannvern og HMS – gjennomførte tiltak

- Tidligere renovasjonsløsning var ikke i tråd med gjeldende regelverk for brannsikkerhet.
Det er nå etablert ny renovasjonsløsning med bunntømte containere.
- Mangler knyttet til brannsikring i fellesarealer i nummer 26 og 28 er nå utbedret.
Følgende tiltak er gjennomført:
 - Nye brannslukkingsapparater
 - Nye røykvarslere
 - Skilting av utganger / nødutganger
 - Oppslag av branninstruks i fellesarealer
- Det er sendt ut informasjonsbrev til alle beboere, med sjekkliste for egenkontroll og innlevering.
- Det er inngått avtale med Servicesentralen om:
 - Årlig kontroll av brannslukkingsapparater og røykvarslere i fellesarealer
 - Kontroll av brannslukkingsapparater hos beboerne
- Det er fremskaffet FDV-dokumentasjon, herunder branntegninger for bygningsmassen.

Pågående saker

- Det pågår dialog med kommune og utbygger knyttet til sikring av mur ved parkeringsområdet ved nr. 26.
Det avklares hvem som har det opprinnelige ansvaret for muren.
Styret har vært tydelig på at sikring må på plass snarest, av hensyn til sikkerhet.

Øvrige HMS-tiltak

- Vernerunde er gjennomført. Det ble ikke avdekket nye forhold som krevde tiltak.

Med hilsen fra styret i

Båen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.02.2026

Årsregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og andre inntekter	3	1 959 984	1 985 460	1 961 435	2 039 537
Sum driftsinntekter		1 959 984	1 985 460	1 961 435	2 039 537
Utgifter					
Personalkostnader	4	7 473	7 473	7 473	7 473
Styregodtgjørelser	5	52 998	53 000	53 000	53 000
Revisjonshonorar	6	6 238	0	6 240	6 600
Forretningsførerhonorar		98 652	75 303	98 700	102 600
Vedlikehold	7	130 000	42 505	130 000	136 000
Forsikring		47 091	55 986	42 000	58 945
Drifts- og serviceavtaler	8	21 423	0	0	23 968
Andre driftskostnader	9	22 325	21 402	40 000	40 000
Kommunale avgifter	10	409 164	397 316	439 400	441 138
Sum driftsutgifter		795 364	652 986	816 813	869 724
Res. før finansielle poster		1 164 620	1 332 474	1 144 622	1 169 813
Finansielle inn- /utbet.					
Renteinntekter		25 479	10 642	11 100	10 900
Renteutgifter	17	1 141 016	1 275 133	1 052 552	993 879
Sum finansielle inn-/utbet.		-1 115 536	-1 264 491	-1 041 452	-982 979
Arsresultat		49 084	67 983	103 170	186 834

Balanse 2025

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	11	5 844 000	5 844 000
Bygninger	12	33 116 000	33 116 000
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		3 000	0
Sum anleggsmidler		38 963 000	38 960 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 055	7 331
Andre fordringer		41 928	30 860
Bankinnskudd			
Innestående på driftskonti	13	424 036	267 099
Sum omløpsmidler		473 019	305 290
SUM EIENDELER		39 436 019	39 265 290
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital		145 814	96 730
Sum egenkapital		345 814	296 730
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning	14	115 417	0
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	17	23 376 000	23 376 000
Borettsinnskudd	15	15 584 000	15 584 000
Sum langsiktig gjeld		39 075 417	38 960 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 339	0
Leverandørgjeld		1 697	2 164
Annen kortsiktig gjeld		5 752	6 396
Sum kortsiktig gjeld		14 788	8 560
Sum gjeld		39 090 205	38 968 560
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 436 019	39 265 290
Pantestillelser	16	38 960 000	38 960 000

Kristiansund N 31.12.25

AL Kristiansund BBL

Sted: _____, dato: _____

Inger Johanne Hargaut
Styreleder

Erik Ahtola
Styremedlem

Ingrid Ødegård
Styremedlem

Nabolagsprofil

Skytterveien 28B - Nabolaget Myra - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Offentlig transport

 Skytterveien Linje 803	1 min  0.1 km
 Kristiansund Kvernberget	14 min 

Skoler

Folkeparken skole (1-7 kl.) 335 elever, 15 klasser	18 min  1.6 km
Allanengen skole (1-7 kl.) 214 elever, 16 klasser	20 min  1.7 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 24 klasser	6 min  2.7 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.) 284 elever, 25 klasser	9 min  4.8 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	14 min  1.2 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	6 min  2.6 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

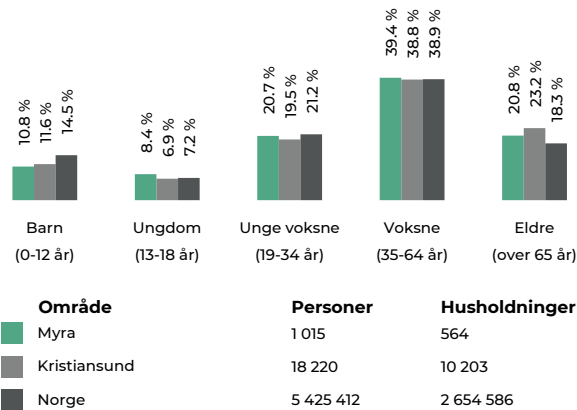
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Blåtoppen barnehage (0-5 år) 68 barn	21 min  1.5 km
Kariholta barnehage (0-5 år) 121 barn	20 min  1.7 km
Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år) 106 barn	6 min  2.6 km

Dagligvare

Bunnpris Brunsvika Post i butikk, PostNord	13 min  1.1 km
Bunnpris St. Hanshaugen	17 min 



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

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået

Lite støynivå 89/100

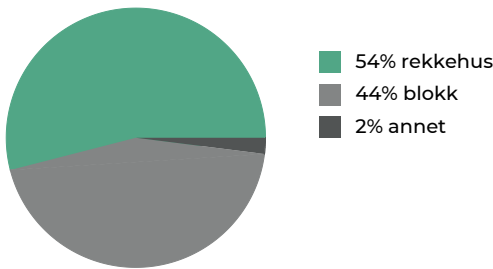
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Skytterveien balløkke	6 min	🚶
Fotball	0.5 km	
⚽ Braathallen idrettshall	15 min	🚶
Aktivitetshall	1.2 km	
🏊 Actic Atlanterhavsbadet	24 min	🚶
🏊 Family Sports Club Midtbyen	7 min	🚗

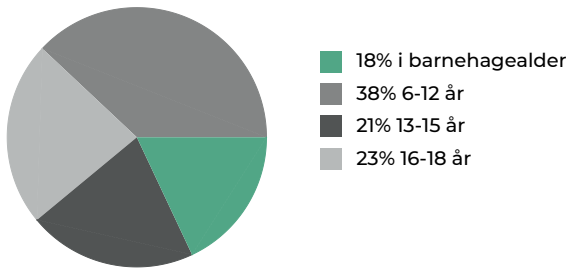
Boligmasse



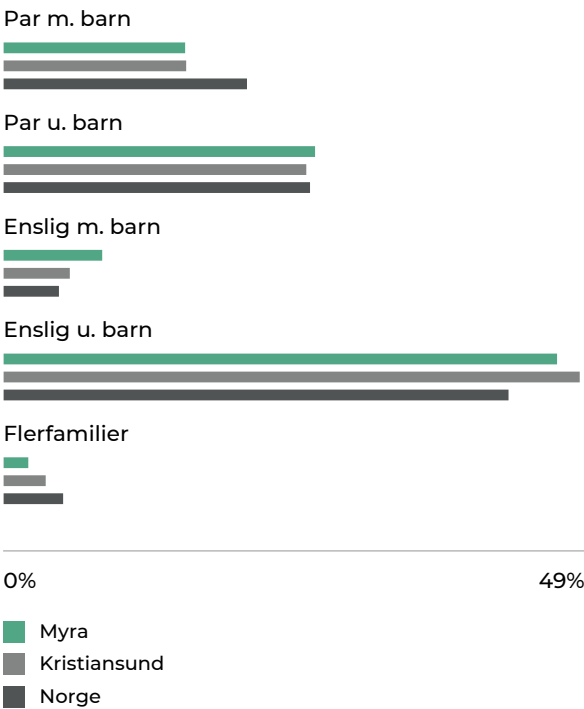
Varer/Tjenester

📍 ALTI Storkaia	7 min	🚗
📍 Apotek 1 Løven Kristiansund	6 min	🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)

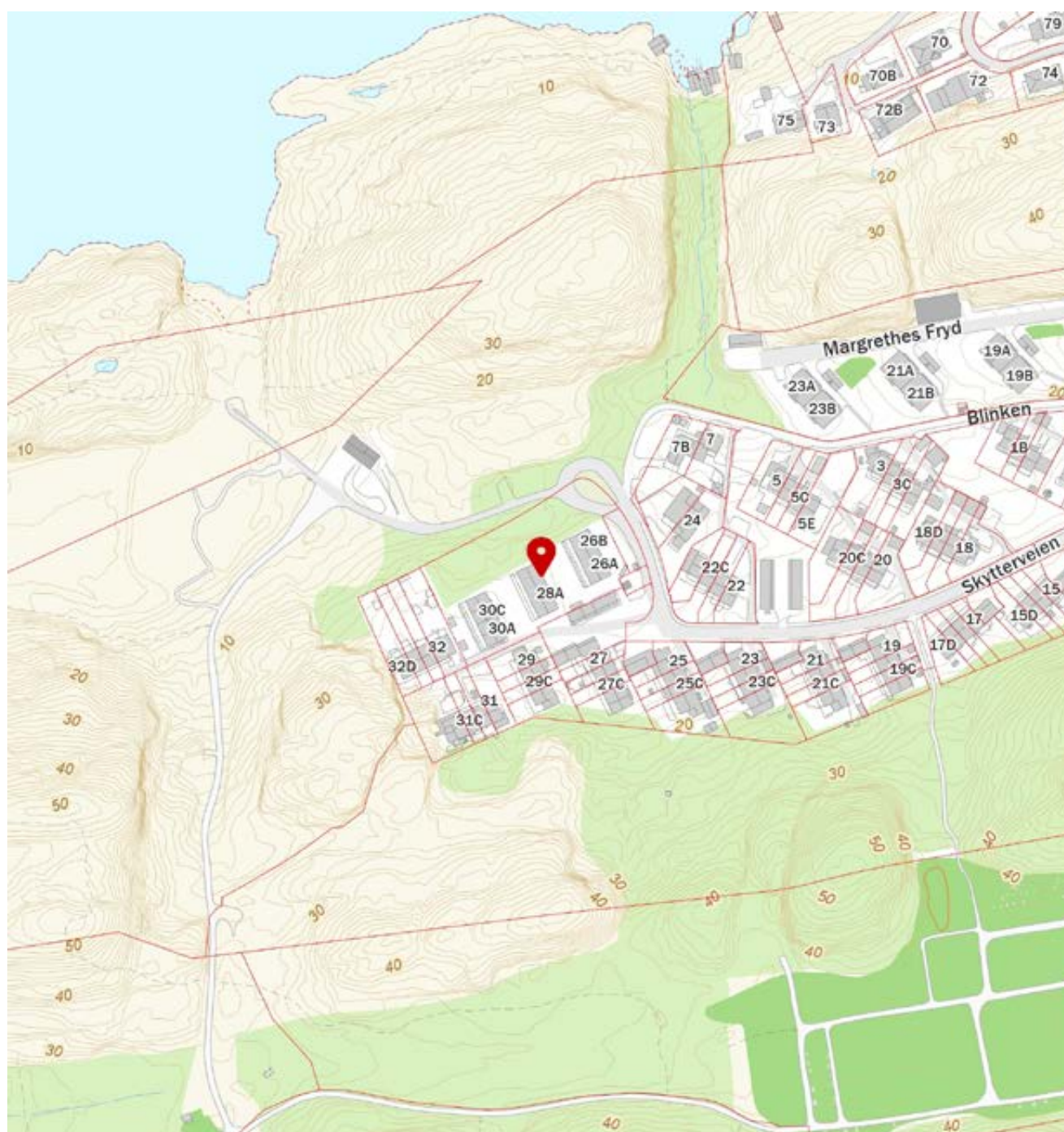
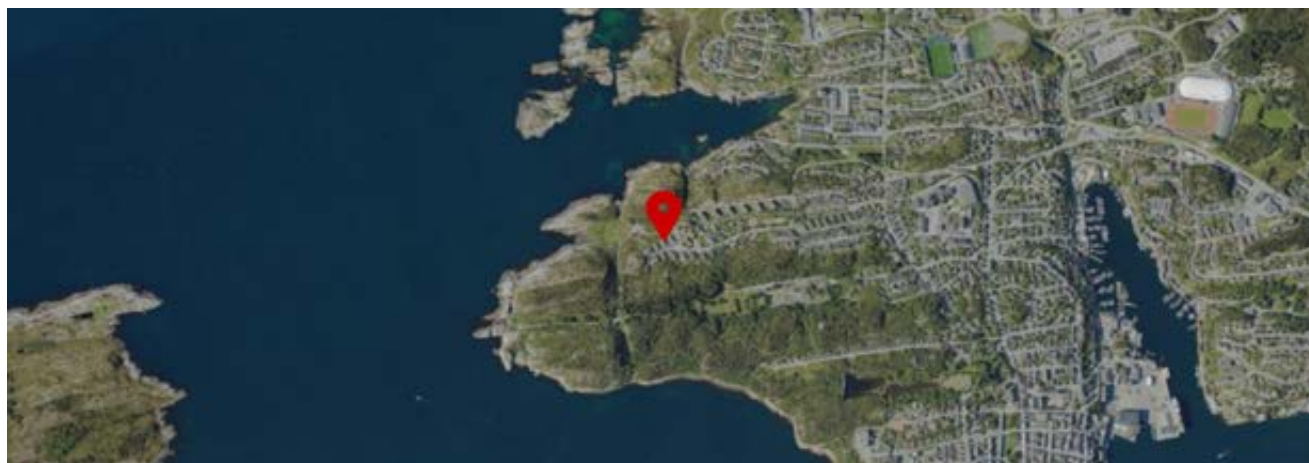


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

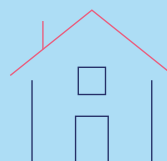
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0274/26

Adresse: Skytterveien 28B, 6514 KRISTIANSUND N, gnr. 4,
bnr. 568, andelsnr. 16 i Båen Borettslag med
orgnr. 923236139 i Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Anders Havneraas

Tlf: 93882954

Epost: anders@notar.no

Salgsoppgavedato: 14.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/