

notar



FREI

Annas vei 12

Leilighet | BRA-i/BRA Total 69/74 kvm | 2 soverom

Totalpris kr. 3 198 796,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.





Nydelig 3-roms andelsleilighet fra 2021.
Ingen fellesgjeld. Vestvendt veranda med
utsikt! Carport m/ladestasjon.



Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	10
Bilder	14
Ditt nye nabolag	22
Om eiendommen	24
Vedlegg	33
Budskjema	105

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Nøkkelinformasjon

Adresse	Annas vei 12, 6520 FREI
Prisantydning	Kr 3 180 000,-
Omkostninger	Kr 18 796,-
Totalpris	Kr 3 198 796,-
Fellesutgifter	Kr 4 599,-
BRA-i/BRA Total	69/74 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2021
Soverom	2
Etasje	2



Annas vei 12

Plantegning





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Din megler



Aleksander Faksvåg Talgø

Eiendomsmegler MNEF/ Partner

aleksander@notar.no
990 26 362

Jeg er født og oppvokst i Kristiansund. Jeg ble utdannet eiendomsmegler fra BI og har vært ansatt i Notar siden 2011 og har vært eiendomsmegler siden 2013. I tiden som eiendomsmegler har jeg solgt boliger, fritidseiendommer både ved sjøen og på fjellet. Jeg har god erfaring med nybyggprosjekter, næringseiendommer og landbrukseiendom både i Kristiansund og omegn.

For meg er det viktig å ha kundene i fokus slik at både kjøper og selger sitter igjen med en god magesfølelse. Derfor er det viktig for meg å være en faglig dyktig megler slik du som kunde skal føle deg godt i varetatt da du selger din bolig.

















Velkommen til Annas vei 12

Din lokale eiendomsmegler Aleksander Faksvåg Talgø har gleden av å presentere Annas vei 12. Denne nydelige leiligheten ligger i 2. etasje i en firemannsbolig som er oppført i 2021. Fordelt på 69 kvm inneholder leiligheten stue og kjøkken i åpen løsning, 2 soverom, pent bad, entrè og bod. Fra stue er det utgang til vestvendt og solrik veranda med utsikt. Leiligheten disponerer en sportsbod i 1. etasje på ca 5 kvm. Det er parkering i carport hvor det er installert ladestasjon for el-bil.

Boligen ligger i et attraktivt, nyetablert boligområde på Jørihaugen med flotte solforhold. Gangavstand til barnehage, skole, idrettsanlegg og dagligvarebutikk.

Velkommen til visning!

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Beliggende i solrike og attraktive omgivelser på Jørihaugen. Kort vei til skole, dagligvare og flotte fri- og turområder. Ca. 10 min. med bil til sentrum og ca. 5 min. til Løkkemyra med kjøpesenter og handelsparker.

Adkomst

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

Annas vei 12

Om eiendommen



Eiendommen

Adresse

Annas vei 12, 6520 FREI

Oppdragsnummer

4-0395/26

Selger

James Torleif Harmsworth

Matrikkel

Gårdsnummer 138, bruksnummer 621, , ideell andel 1/1, andelsnr. 8 i Jørihaugen Vest Borettslag med orgnr.: 926286935 i Kristiansund kommune.

Eieform

Andel

Boligtype

Leilighet

Energiklasse

B

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 1.491 kvm.

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt tilhørende Jørihaugen Vest Borettslag. Tomten er opparbeidet med boligbebyggelse, carportanlegg, interne adkomstarealer og felles uteområder. Tomtearealet disponeres i fellesskap gjennom borettslaget.

Takst

Tilstandsrapport datert 22.10.2026. utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad.

Byggeår

2021

Byggemåte

Bygningen har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeåret 2021. Vindusglass er merket Pilkington, datert 2020.

Vinduer har utvendige beslag og innvendige malte karmen og gerikter.

Leiligheten har malt, tett entrédør med låskasse og dørvrider.

Balkongdør med isolerglass og malt trekarm. Dørene er fra byggeåret 2021.

Leiligheten har overbygget balkong med adkomst fra stuen. Balkongen er oppført med bærende trekonstruksjoner og dekke av terrassebord. Rekkverk er utført med trekonstruksjoner, liggende trespiler og glassfelt. Balkongen har et areal på ca. 12 m².

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 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Byttet servantkran.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker,

pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Ja

Beskrivelse: For kort avstand fra røykrør til brennbart, utbedret av utbygger.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Ægir Elektro, Elektroservice Kristiansund
Beskrivelse: Byttet stikkontakter, brytere og termostater til smart styring type SG. Installert Elbillader type Zaptec GO.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Ægir Elektro

Beskrivelse: Sluttkontroll utført av Ægir Elektro.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Zaptec GO montert i carport.

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse: Utført radonmåling over 5 måneder fra 10.24 - 03.25

21.1. Radonmåling

År: 2025. Verdi: 22Bq/m3

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

Ja

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig og underlagt reguleringsbestemmelser for Jørihaugen vest, plan-ID R-247.

Eiendommen ligger i ett område som iht kommuneplanen er avsatt til boligformål.

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming, vedfyring og varmekabler på bad.

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

Parkering i carport med el-billader.

Vei/Vann/Kloakk

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

Adgang til utleie

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

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

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det ble gitt ferdigattest på bygningen den 15.11.2021.

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

BRA-i 69 kvm: Entré, bod, stue/kjøkken, bad og 2 soverom

BRA-e 5 kvm: Bod

TBA 12 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen er fra 2021 og har hvite glatte fronter, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Innredningen er montert i vinkel og har integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Kjøkkenet har veggmontert ventilator med avtrekkshette over induksjonstoppen. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad:

Badet er fra 2021. Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og malt platehimling med innfelte downlights. Det er dusjhjørne med glassvegger, takdusj og hånddusj, vegghengt toalett med innebygd susterne og betjeningsplate samt servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet har mekanisk avtrekk via ventil i himlingen, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat i stue, kjøkken, entré, soverom og bod.

Vegger: Malte plater og malte panelplater.

Himling: Malte plateoverflater med listverk i overganger mellom vegger og tak.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Plastrør som rør-i-rør-system fra 2021.
- Avløpsrør: Av plast fra 2021. Avløpsinstallasjonene er i hovedsak skjult i konstruksjonene.
- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk fra 2021.
- Varmtvannsbereder: Elektrisk varmtvannsbereder fra OSO Hotwater på ca. 200 liter fra 2021. Berederen er plassert i teknisk skap sammen med ventilasjonsaggregat. Det er etablert oppsamlingsarrangement ved berederens nedre del.
- Elektrisk anlegg: Fra 2021, hovedsakelig med skjult ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilautomater er plassert i innvendig bod. Det er montert elektrisk gulvvarme i deler av leiligheten.
- Branntekniske forhold: Røykvarslere og brannslukningsapparat.

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: 69 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 74 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 69 m² Entré, bod, stue/kjøkken, bad og 2 soverom

BRA-e: 5 m² Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

12 m² Terrasse- og balkongareal

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

Borettslagsleilighet beliggende i 2. etasje i boligbygg med flere boenheter.

Arealene er basert på oppmåling. BRA-i omfatter leilighetens innvendige arealer. BRA-e omfatter utvendig bod med separat adkomst. Balkongareal er oppgitt separat som TBA.

Økonomi

Prisantydning

Kr. 3 180 000,-

Felleskostnader

Kr. 4 599,-/mnd

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer bla.: kommunale avgifter, renovasjon, TV-anlegg/bredbånd, felles forsikring (ikke innbo) og div drift av borettslaget.

Formuesverdi - Primær

Kr. 749 101,- som primærbolig for 2026

Informasjon om formueverdi

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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger

kr. 3 180 000,- (Prisantydning)

kr. 9 300,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 18 796,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 198 796,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter

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

1505/138/621:

30.07.1971 - Dokumentnr: 302959 - Skjønn

Rett for Staten v/Luftfartsdirektoratet til oppførelse av lysmaster m.m. Sak nr:1/1971 B

Overført fra: Knr:1505 Gnr:138 Bnr:597

Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1971 - Dokumentnr: 304156 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:138 Bnr:268

Overført fra: Knr:1505 Gnr:138 Bnr:597

Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1971 - Dokumentnr: 305010 - Rettsbok

Grenseingangssak

Overført fra: Knr:1505 Gnr:138 Bnr:597

Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1974 - Dokumentnr: 303866 - Rettsbok
Grensegangssak
Overført fra: Knr:1505 Gnr:138 Bnr:597
Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.1975 - Dokumentnr: 305662 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:138 Bnr:310
Overført fra: Knr:1505 Gnr:138 Bnr:597
Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.1975 - Dokumentnr: 305663 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:138 Bnr:311
Overført fra: Knr:1505 Gnr:138 Bnr:597
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.1975 - Dokumentnr: 305917 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:138 Bnr:268
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:1505 Gnr:138 Bnr:597
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1977 - Dokumentnr: 306548 - Rettsbok
Grensegangssak
Overført fra: Knr:1505 Gnr:138 Bnr:597
Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.1980 - Dokumentnr: 303908 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Gnr: 38 bnr: 334
Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.1986 - Dokumentnr: 303552 - Bestemmelse om
veg
Bestemmelse om septiktank m.v.
Overført fra: Knr:1505 Gnr:138 Bnr:597
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2005 - Dokumentnr: 4193 - Jordskifte
Sak nr. 14 B/1995 - Bolgen utmark - Sødalen
Overført fra: Knr:1505 Gnr:138 Bnr:597
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.2007 - Dokumentnr: 483800 - Rettsbok
Rettsbok - Sak 1500-1995-014F Bolgen - Bolgvåg
Overført fra: Knr:1505 Gnr:138 Bnr:597
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.2020 - Dokumentnr: 2003926 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Kristiansund Kommune
Org.nr: 991 891 919

Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.2020 - Dokumentnr: 2003926 - Bestemmelse om
vann/kloakk
Rettighetshaver: Kristiansund Kommune
Org.nr: 991 891 919
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2019 - Dokumentnr: 1354419 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1505 Gnr:138 Bnr:597
Elektronisk innsendt

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende
rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

Grunnboksdato

27.10.2026

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

7826535

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-banken AS
Lånenr.: 98207924849
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,49%
Restsaldo 7 404 000,00
Innfrielsesdato: 28.02.2061
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja
Avdragsfrihet til og med februar 2031

Selskapet har avtale om IN ordning. Konferer megler
ved spørsmål.

Andel Formue

Kr. 88 075,- 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.

Budsjettert regnskap for 2026:

Overskudd på kr 500.

Årsresultat for 2025:

Overskudd på kr 1 162 098.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

- Tiltak og vedlikehold i 2026–2027: Rens og oljing av terrasser og fellesarealer, vask av vinduer og vask av tak over carport. Borettslaget kjøper inn nødvendig utstyr, fellesarealer blir utført på dugnad og terrasser blir utført av den enkelte andelseier.

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

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forretningsfører

OBOS Nordvest

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, 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. Meglerforetaket er ikke gjort kjent med om det foreligger noen husordensregler for sameiet.

Vedtekter/Husordensregler

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

Meglerforetaket er ikke gjort kjent med om det foreligger noen husordensregler for sameiet.

Diverse opplysninger

Diverse

Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

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 boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsikring tilbyr forsikringsprodukter

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

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

27.10.2026

Ansvarlig meglerforetak

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

Megler

Aleksander Faksvåg Talgø, Eiendomsmegler MNEF/
Partner
Epost: aleksander@notar.no

Meglers Vederlag

Fastpris vederlag	kr.	37500.00	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	14 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 000,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	16 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som

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

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

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

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

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

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

Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse,

hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

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

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

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

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

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

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

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

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.

La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. Si ifra til oss

Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. Få finansieringen på plass

Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. Bli kjent med boligen

Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. By på boligen

Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Annas vei 12

Vedlegg

Plantegning
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Ferdigattest
Bygningstegninger
Vedtekter
Årsberetning 2026
Reguleringsplan kart
Kommuneplan kart

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0395/26	
Selger 1 navn	
James Torleif Harmsworth	
Gateadresse	
Annas vei 12	
Poststed	Postnr
FREI	6520
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?	
Ar	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg Forsikring
Polise/avtalnr.	7826535

Document reference: 4-0395/26

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

Initialer selger: JTH

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet servantkran.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

For kort avstand fra røykrør til brennbart, utbedret av utbygger.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet stikkontakter, brytere og termostater til smart styring type SG. Installert Elbillader type Zaptec GO.

Arbeid utført av

/Egir Elektro, Elektroservice Kristiansund

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sluttkontroll utført av /Egir Elektro.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Zaptec GO montert i carport.

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

Document reference: 4-0395/26

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

Beskrivelse

Utført radonmåling over 5 måneder fra 10.24 - 03.25

21.1 Radonmåling

År

2025

Verdi

22Bq/m3

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 4-0395/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 4-0395/26

Initialer selger: JTH

4

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
James Harmsworth	d0e4fbc292ff5697b06a15 98582ed7d69ed52289	22.10.2026 09:29:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4-0395/26

- 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



Borettslagsleilighet beliggende i 2. etasje i boligbygg med flere boenheter.



Annas vei 12, 6520 FREI



KRISTIANSUND kommune

gnr. 138, bnr. 621

Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 22.10.2026

Rapportdato: 26.10.2026

Oppdragsnr.: 20889-1643

Eiendomsverdi ref nr: GI1565

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

Annas vei 12, 6520 FREI
Gnr 138 - Bnr 621
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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 stråktiltak 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

Annas vei 12, 6520 FREI
Gnr 138 - Bnr 621
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 2021 og fremstår generelt med god bygningsteknisk standard og normalt vedlikehold ut fra alder. Innvendige overflater, kjøkken, bad, vinduer, dører og balkong fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje. Badet er fra byggeåret og har tilfredsstillende målte fallforhold. Det foreligger ferdigattest, og det legges til grunn at forskriftsmessig uavhengig kontroll av våtrommet er gjennomført. Tekniske installasjoner er i hovedsak fra byggeåret. Det er ikke registrert vesentlige synlige skader eller avvik ved de undersøkte bygningsdelene. Samlet vurderes leiligheten å ha en god teknisk tilstand sett i forhold til alder og konstruksjonsutførelse.

Borettslagsleilighet beliggende i 2. etasje i boligbygg med flere boenheter. - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeåret 2021. Vindusglass er merket Pilkington, datert 2020. Vinduer har utvendige beslag og innvendige malte karmen og gerikter. Leiligheten har malt, tett entrédør med låskasse og dørvrider. Balkongdør med isolerglass og malt trekarm. Dørene er fra byggeåret 2021. Leiligheten har overbygget balkong med adkomst fra stuen. Balkongen er oppført med bærende trekonstruksjoner og dekke av terrassebord. Rekkverk er utført med trekonstruksjoner, liggende respiler og glassfelt. Balkongen har et areal på ca. 12 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av laminat i stue, kjøkken, entré, soverom og bod. Overflatene er fra byggeåret 2021 og fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder.

Det er ikke registrert vesentlige synlige skader eller avvik på de undersøkte gulvoverflatene. Innvendige veggoverflater består hovedsakelig av malte plater og malte panelplater. Himlinger har malte plateoverflater med listverk i overganger mellom vegger og tak. Overflatene er i hovedsak fra byggeåret 2021 og fremstår med normal bruksslitasje. Det er ikke registrert vesentlige synlige skader eller avvik på de undersøkte overflatene. Leiligheten ligger i bygningens 2. etasje. Etasjeskiller antas utført som trebjelkelag fra byggeåret 2021. Konstruksjonens oppbygning er ikke dokumentert eller kontrollert ved inngrep.

Det er ikke registrert synlige forhold som indikerer vesentlige konstruksjonsmessige avvik. Leiligheten ligger i bygningens 2. etasje og er oppført i 2021. Ifølge eier er det gjennomført radonmålinger over en periode på fem måneder, med oppgitt årsmiddelverdi på 22 Bq/m³. Måleresultatet ligger godt under anbefalt tiltaksgrense på 100 Bq/m³. Leiligheten har frittstående vedovn med glassfelt, plassert i stuen. Ildstedet er tilkoblet skorstein via røykrør. Det er montert gulvplate foran og under ildstedet, samt ubrennbar platekledning på vegg bak ildstedet. Ildsted og tilhørende installasjoner antas å være fra byggeåret

2021. Leiligheten har innvendige dører med malte, glatte dørbblad og tilhørende malte karmen og gerikter. Dørene antas å være fra byggeåret 2021.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeåret 2021, med flislagte gulv og vegger samt malt platehimling. Rommet er innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk gulvvarme og balansert ventilasjon. Badet er fra bygningens oppføringsår 2021. Det foreligger ferdigattest for bygningen datert 15.11.2021. Veggene har keramiske fliser med fugede overganger. Himlingen består av malte plater med innfelte downlights. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder. Det er ikke registrert vesentlige synlige skader, riss eller løse fliser på undersøkte flater. Gulvet er flislagt med mindre keramiske fliser og har elektriske varmekabler. Det er etablert fall mot hjørnesluk i dusjsonen. Fallforholdene er kontrollmålt og funnet tilfredsstillende. Det er ikke registrert vesentlige synlige skader eller avvik på gulvoverflatene. Badet er oppført i 2021 med flislagte overflater og underliggende tettesjikt. Det er montert hjørnesluk i dusjsonen. Membranens utførelse og tilslutning til luk er ikke dokumentert gjennom fremlagt utførelsesdokumentasjon. Skulte deler av tettesjiktet kan ikke kontrolleres uten inngrep i konstruksjonen. Badet har servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Vegghengt toalett med innebygd susterne og betjeningsplate. Dusjhjørne med glassvegger, takdusj og hånddusj. Det er opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyr og innredning fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder. Badet har mekanisk avtrekk via ventil i himlingen, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Anlegget er fra byggeåret 2021. Badet er oppført i 2021 som del av nybygg. Det legges til grunn at det er gjennomført forskriftsmessig uavhengig kontroll av fuktsikring ved bygging av våtrommet, jf. kravene i byggesaksforskriften (SAK10).

Det foreligger ferdigattest datert 15.11.2021. På bakgrunn av bygningens alder, forutsatt gjennomført uavhengig kontroll og fravær av registrerte indikasjoner på fuktskader, er det ikke foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeåret 2021, med hvite glatte fronter, laminat benkeplater og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Innredningen er montert i vinkel og har integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Kjøkkenet har laminat på gulv, malte veggflater og malt platehimling. Innredningen fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder. Det er ikke registrert vesentlige synlige skader eller avvik på undersøkte overflater og innredning. Kjøkkenet har veggmontert ventilator med avtrekkskette over induksjonstoppen. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg fra byggeåret 2021.

Annas vei 12, 6520 FREI
Gnr 138 - Bnr 621
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er opplyst utført med plastrør som rør-i-rør-system, fra byggeåret 2021.

Innvendige avløpsledninger er opplyst utført av plast, fra byggeåret 2021. Avløpsinstallasjonene er i hovedsak skjult i konstruksjonene. Boligen er opplyst å ha balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk. Anlegget er fra byggeåret 2021.

Elektrisk varmtvannsbereder fra OSO Hotwater, antatt kapasitet ca. 200 liter, fra byggeåret 2021. Berederen er plassert i teknisk skap sammen med ventilasjonsaggregat og øvrige tekniske installasjoner. Det er etablert oppsamlingsarrangement ved berederens nedre del.

Elektrisk anlegg fra byggeåret 2021, hovedsakelig med skjult ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilautomater er plassert i innvendig bod. Kursfortegnelse og brukerveiledning foreligger i sikringsskapet. Det er montert elektrisk gulvvarme i deler av leiligheten.

Boligen er opplyst utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat. Det er montert vedovn i stuen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Borettslagsleilighet beliggende i 2. etasje i boligbygg med flere boenheter.

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

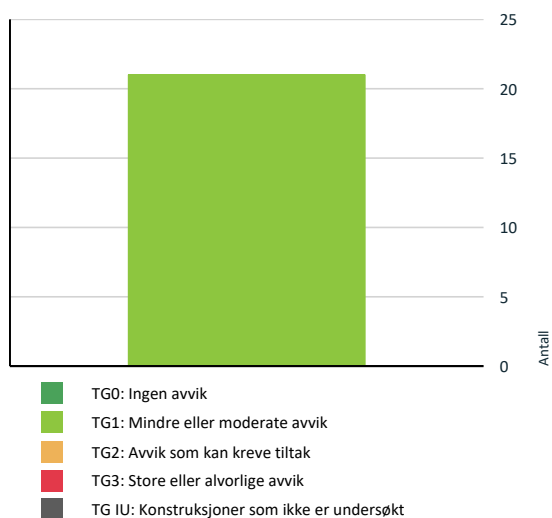
Det foreligger godkjente byggetegninger. Leilighetens planløsning og rominndeling er kontrollert mot tegningene og vurderes å være i samsvar med godkjent bruk. Det foreligger ferdigattest datert 15.11.2021.

Annas vei 12, 6520 FREI
Gnr 138 - Bnr 621
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet beliggende i 2. etasje i boligbygg med flere boenheter.

Annas vei 12, 6520 FREI
Gnr 138 - Bnr 621
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygningen er bygget under nye forskriftskrav, TEK 17.

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Annas vei 12, 6520 FREI
Gnr 138 - Bnr 621
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

BORETTSLAGSLEILIGHET BELIGGENDE I 2.



Byggeår
2021

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard

Leiligheten har normal god standard fra byggeåret 2021, med tidsmessige overflater, innredninger og tekniske installasjoner. For nærmere beskrivelse vises til de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Vedlikehold

Bygningen er oppført i 2021 og har begrenset alder. Vedlikeholdsbehov vurderes nærmere under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeåret 2021. Vindusglass er merket Pilkington, datert 2020. Vinduer har utvendige beslag og innvendige malte karmen og gerikter.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har malt, tett entrédør med låskasse og dørvrider. Balkongdør med isolerglass og malt trekarm. Dørene er fra byggeåret 2021.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Leiligheten har overbygget balkong med adkomst fra stuen. Balkongen er oppført med bærende trekonstruksjoner og dekke av terrassebord. Rekkverk er utført med trekonstruksjoner, liggende trespiler og glassfelt. Balkongen har et areal på ca. 12 m².

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av laminat i stue, kjøkken, entré, soverom og bod. Overflatene er fra byggeåret 2021 og fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder.

Det er ikke registrert vesentlige synlige skader eller avvik på de undersøkte gulvoverflatene.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige veggoverflater består hovedsakelig av malte plater og malte panelplater. Himlinger har malte plateoverflater med listverk i overganger mellom vegger og tak. Overflatene er i hovedsak fra byggeåret 2021 og fremstår med normal bruksslitasje. Det er ikke registrert vesentlige synlige skader eller avvik på de undersøkte overflatene.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Leiligheten ligger i bygningens 2. etasje. Etasjeskiller antas utført som trebjelkelag fra byggeåret 2021. Konstruksjonens oppbygning er ikke dokumentert eller kontrollert ved inngrep.

Det er ikke registrert synlige forhold som indikerer vesentlige konstruksjonsmessige avvik.

Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger i bygningens 2. etasje og er oppført i 2021. Ifølge eier er det gjennomført radonmålinger over en periode på fem måneder, med oppgitt årsmiddelverdi på 22 Bq/m³. Måleresultatet ligger godt under anbefalt tiltaksgrense på 100 Bq/m³.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Leiligheten har frittstående vedovn med glassfelt, plassert i stuen. Ildstedet er tilkoblet skorstein via røykrør. Det er montert gulvplate foran og under ildstedet, samt ubrennbar platekledning på vegg bak ildstedet. Ildsted og tilhørende installasjoner antas å være fra byggeåret 2021.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har innvendige dører med malte, glatte dørblad og tilhørende malte karmen og gerikter. Dørene antas å være fra byggeåret 2021.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeåret 2021, med flislagte gulv og vegger samt malt platehimling. Rommet er innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk gulvvarme og balansert ventilasjon.



ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er fra bygningens oppføringsår 2021. Det foreligger ferdigattest for bygningen datert 15.11.2021.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har keramiske fliser med fugede overganger. Himlingen består av malte plater med innfelte downlights. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder. Det er ikke registrert vesentlige synlige skader, riss eller løse fliser på undersøkte flater.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med mindre keramiske fliser og har elektriske varmekabler. Det er etablert fall mot hjørnesluk i dusjonen. Fallforholdene er kontrollmålt og funnet tilfredsstillende. Det er ikke registrert vesentlige synlige skader eller avvik på gulvoverflatene.

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet er oppført i 2021 med flislagte overflater og underliggende tettesjikt. Det er montert hjørnesluk i dusjonen. Membranens utførelse og tilslutning til sluk er ikke dokumentert gjennom fremlagt utførelsesdokumentasjon. Skjulte deler av tettesjiktet kan ikke kontrolleres uten inngrep i konstruksjonen.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Vegghengt toalett med innebygd sisterner og betjeningsplate. Dusjhjørne med glassvegger, takdusj og hånddusj. Det er opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyr og innredning fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk via ventil i himlingen, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Anlegget er fra byggeåret 2021.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er oppført i 2021 som del av nybygg. Det legges til grunn at det er gjennomført forskriftsmessig uavhengig kontroll av fuktsikring ved bygging av våtrommet, jf. kravene i byggesaksforskriften (SAK10).

Det foreligger ferdigattest datert 15.11.2021. På bakgrunn av bygningens alder, forutsatt gjennomført uavhengig kontroll og fravær av registrerte indikasjoner på fuktskader, er det ikke foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeåret 2021, med hvite glatte fronter, laminat benkeplater og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Innredningen er montert i vinkel og har integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøøl-/fryseskap. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Kjøkkenet har laminat på gulv, malte veggflater og malt platehimling. Innredningen fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder. Det er ikke registrert vesentlige synlige skader eller avvik på undersøkte overflater og innredning.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har veggmontert ventilator med avtrekkshette over induksjonstoppen. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg fra byggeåret 2021.

Annas vei 12, 6520 FREI
Gnr 138 - Bnr 621
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er opplyst utført med plastrør som rør-i-rør-system, fra byggeåret 2021.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsledninger er opplyst utført av plast, fra byggeåret 2021. Avløpsinstallasjonene er i hovedsak skjult i konstruksjonene.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er opplyst å ha balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk. Anlegget er fra byggeåret 2021.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Elektrisk varmtvannsbereder fra OSO Hotwater, antatt kapasitet ca. 200 liter, fra byggeåret 2021. Berederen er plassert i teknisk skap sammen med ventilasjonsaggregat og øvrige tekniske installasjoner. Det er etablert oppsamlingsarrangement ved berederens nedre del.

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret 2021, hovedsakelig med skjult ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilautomater er plassert i innvendig bod. Kursfortegnelse og brukerveiledning foreligger i sikringsskapet. Det er montert elektrisk gulvvarme i deler av leiligheten.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er opplyst utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat. Det er montert vedovn i stuen.

Annas vei 12, 6520 FREI
Gnr 138 - Bnr 621
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

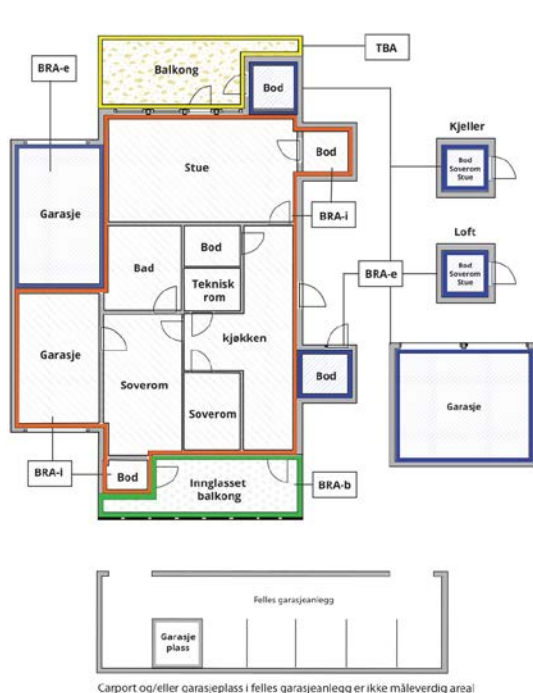
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Annas vei 12, 6520 FREI
Gnr 138 - Bnr 621
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Arealer

Borettslagsleilighet beliggende i 2. etasje 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	69	5		74	12
SUM	69	5			12
SUM BRA	74				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er basert på oppmåling. BRA-i omfatter leilighetens innvendige arealer. BRA-e omfatter utvendig bod med separat adkomst. Balkongareal er oppgitt separat som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger. Leilighetens planløsning og rominndeling er kontrollert mot tegningene og vurderes å være i samsvar med godkjent bruk. Det foreligger ferdigattest datert 15.11.2021.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør
	James Torleif Harmsworth	Kunde

Annas vei 12, 6520 FREI
Gnr 138 - Bnr 621
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	138	621		0	1491.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Annas vei 12

Hjemmelshaver

Jørihaugen Vest Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/JØRIHAUGEN VEST BORETTSLAG	926286935	H0201		Harmsworth James Torleif

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

8

Kommentar

Megler innhenter relevant informasjon fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og nyere boligområde på Jørihaugen Vest, Rensvik i Kristiansund kommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra offentlig veinett via Annas vei og interne adkomstarealer til borettslagets bebyggelse. Parkering i tilknyttet carportanlegg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan R-274 Jørihaugen Vest, vedtatt 24.11.2015, og er regulert til boligformål. Opplysningene er hentet fra tidligere salgsdokumentasjon. Eventuelle senere planendringer er ikke kontrollert.

Om tomten

Felles eiet tomt tilhørende Jørihaugen Vest Borettslag, med et matrikkelført areal på 1 491,2 m². Tomten er opparbeidet med boligbebyggelse, carportanlegg, interne adkomstarealer og felles uteområder. Tomtearealet disponeres i fellesskap gjennom borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

Boligen er organisert som borettslagsleilighet i Jørihaugen Vest Borettslag, org.nr. 926 286 935. Borettslaget er registrert som hjemmelshaver til eiendommen, gnr. 138, bnr. 621 i Kristiansund kommune.

Det foreligger ferdigattest datert 15.11.2021. Bygningen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eventuelle tinglyste heftelser, servitutter, bruksretter og øvrige rettigheter er ikke særskilt kontrollert mot grunnboken.

Annas vei 12, 6520 FREI
Gnr 138 - Bnr 621
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Annas vei 12, 6520 FREI
Gnr 138 - Bnr 621
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkellesnivå 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 branntekniske 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."*



Kristiansund kommune

I medvind uansett vær

JOAR EIDE BYGGADMINISTRASJON
Vågamyran 9
6520 FREI

Vår saksbehandler
Piotr Jakubowski

Saksnummer
BYGG-20/00266
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
15.11.2021

Gnr. 138 Bnr. 621 Jørihaugen Vest BK 5 -Ferdigattest til 2 stk. 4-mannsboliger

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):

/ / /

Ansvarlig søker:

JOAR EIDE BYGGADMINISTRASJON

Tiltakshaver:

NORDMØRE PROSJEKTUTVIKLING AS

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for oppføring av 2 stk. 4-mannsboliger i Gnr. 138 Bnr 621.

Saksopplysninger

Tillatelse til oppføring av 2 stk. 4-mannsboliger ble gitt den 10.06.2020 med vedtaksnummer BYGG-20/00266. Søknad om ferdigattest er mottatt komplett den 09.11.2021.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Ansvarlig søker har ved søknaden bekreftet at det foreligger nødvendig sluttokumentasjon, samt. at omsøkte tiltaket er oppført i samsvar med tillatelse, og er i overensstemmelse med plan- og bygningsloven og gjeldende forskrifter.

Det er i søknaden bekreftet at FDV dokumentasjon er overlevert byggverkets eier. (FDV - Forvaltning/Drift/Vedlikehold).

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

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

Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund

E-post
postmottak@kristiansund.kommune.no
Dokumentnr.: BYGG-20/00266-15

Besøksadresse
Servicetorget

Vågeveien 4
www.kristiansund.no

Telefon
71 57 40 00

Telefaks
71 57 40 35

Bank
3930.05.58007

Org.nr
NO 991 891 919



Kristiansund kommune
Byggesakskontoret

Saksnummer
BYGG-20/00266

Dato
15.11.2021

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, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

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

Dette brevet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Piotr Jakubowski
Saksbehandler

Faktura ettersendes

Orientering om gebyr

Behandlingsgebyret er fastsatt med hjemmel i "Gebyrregulativ for Kristiansund kommune for saksbehandling mm. jf. plan- og bygningsloven § 33-1, matrikkelloven § 32 og eierseksjonsloven § 7".

I denne saken er gebyret beregnet på følgende måte ut i fra gebyrregulativ for 2021:

Behandlingsgebyr	kr	1.840
	kr	<u> </u>
Gebyr total kr:	kr	1.840

Betalingsblankett for gebyret ettersendes.

Det er ikke klageadgang på gebyrfastsettelsen. Hvis gebyret er åpenbart urimelig, kan kommunen etter skriftlig søknad eller egen vurdering fastsette annet gebyr enn det som framgår av regulativet. Vurderingen gjøres i forhold til det arbeid og de kostnader kommunen har hatt med saken, også støttefunksjoner utover selve saksbehandlingen. Søknad om nedsettelse av gebyret utsetter ikke betalingsfristen.

Vi viser til kommunens hjemmeside under fanen Byggesakstjenester – "Hva koster det? Gebyrer Plan og Byggesak" finner du det aktuelle [Gebyrregulativet](#).

Kristiansund kommune
Byggesakskontoret

Saksnummer
BYGG-20/00266

Dato
15.11.2021

Orientering om dine rettigheter

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

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

Kommunen skal ferdigbehandle klagen innen 8 uker.

Rett til å kreve begrunnelse, forvaltningsloven § 24:

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

Utsatt iverksetting av vedtaket, forvaltningsloven § 42:

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

Rett til å se sakens dokumenter, forvaltningsloven § 18:

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

Kostnader ved en klagesak, forvaltningsloven § 36:

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

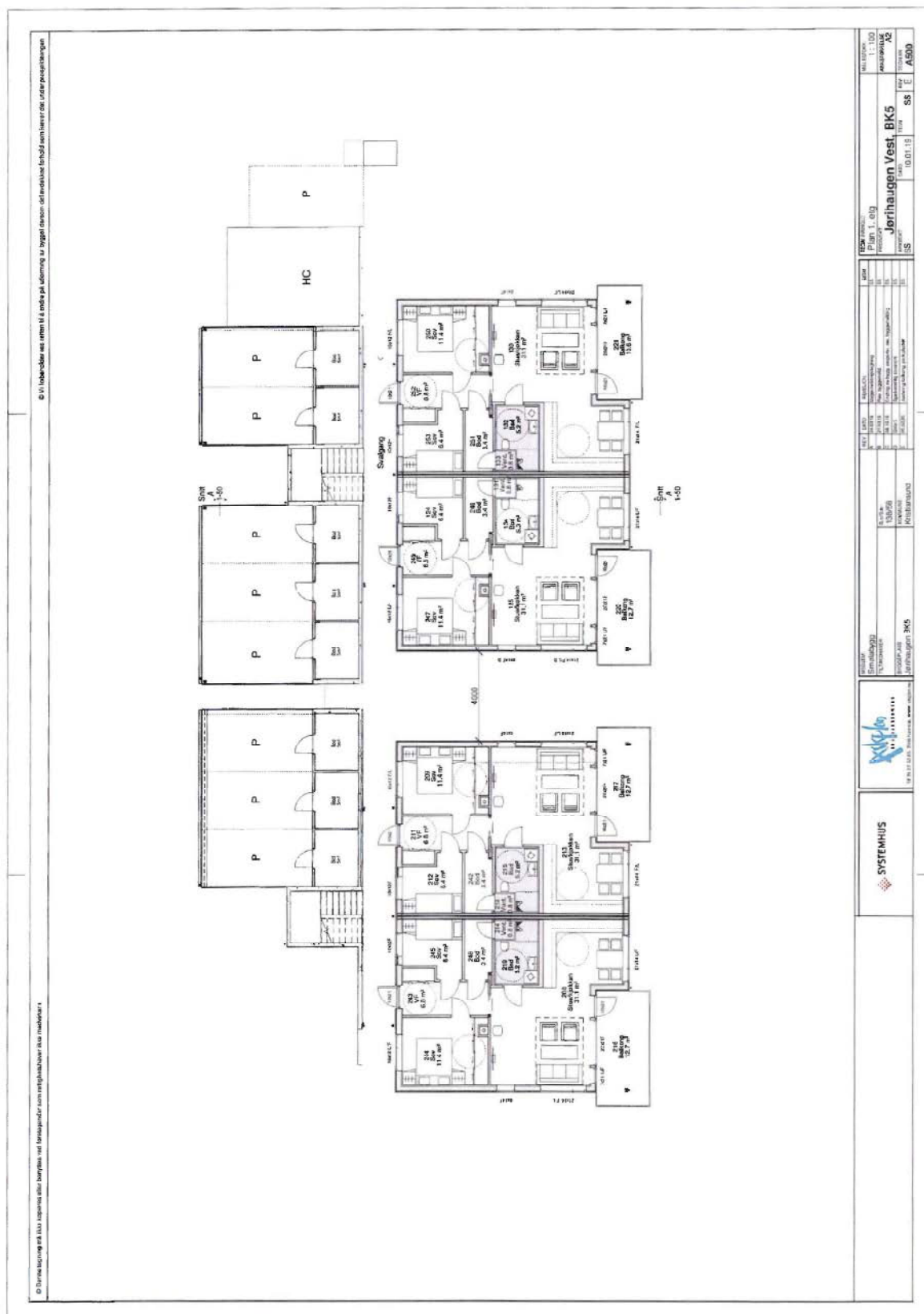
Når et vedtak blir endret til gunst for deg, kan du kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes dine eget forhold eller forhold utenfor din og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det.

Klage til sivilombudsmannen

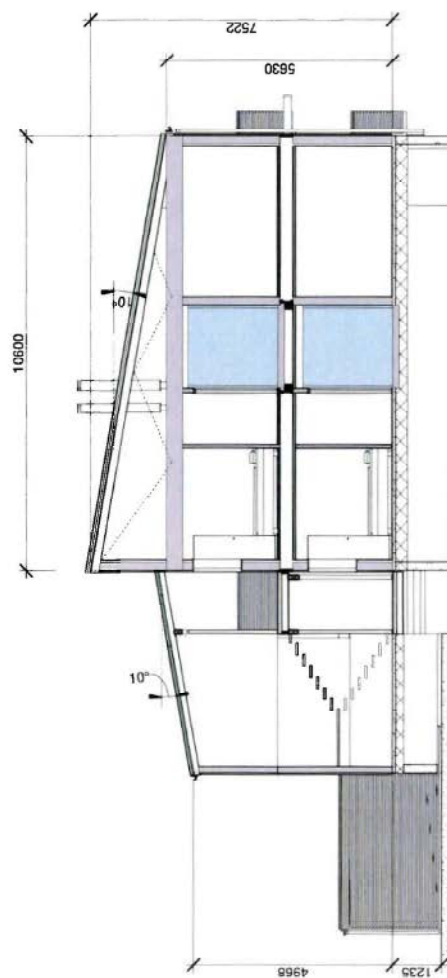
Hvis du mener å ha vært utsatt for urett eller feil fra det offentlige, kan du klage til Sivilombudsmannen. Før du klager til Sivilombudsmannen, må du ha brukt alle andre klagemuligheter. Det betyr at du først må ha klaget til det offentlige organet som har behandlet eller avgjort saken din, for eksempel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









[illegible]

**VEDTEKTER
FOR
JØRIHAUGEN VEST BORETTSLAG
Org. nr. 926 286 935**

Vedtatt i stiftelsesmøte den 21.10.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Jørihaugen Vest 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) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.
- (5) 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.
- (6) 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 kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekter 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. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (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) Samtlige andelseiere disponerer 1 parkeringsplass og 1 bod hver.
- (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 brukerens 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-antennar, markiser mv, er ikkje tillatt utan styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som høyrer 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 brukast og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfattar også nødvendige reparasjonar og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skilleveggar, listverk, skap, benkar og innvendige dører med karmar.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledningar både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rensa eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlege stoffar 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 pliktar andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfattar også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdagar andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, pliktar 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 pantessikkerhet

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.

- (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 1. 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 andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter 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 eller fire andre medlemmer med eventuelle 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 forretningsførere 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.



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6680

JØRIHAUGEN VEST BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i JØRIHAUGEN VEST BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 20. juni kl. 17:00 og lukker 23. juni kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6680>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 20. juni kl. 17:00.

Det holdes også et frivillig møte 20. juni kl. 17:00 , Teams.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av styremedlemmer – forslag fremmet av styret/valgkomité, samt eventuelle benkeforslag

Med vennlig hilsen,

Styret i JØRIHAUGEN VEST BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

James Torleif Harmsworth er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jill Marita Lervik Osen og Susann Aaby er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 6680 Årsregnskap 2025.pdf
2. 6680 revisjonsberetning.pdf
3. Cantor 6680 2026 6.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 15 000 kr

Sak 7

Valg av styremedlemmer – forslag fremmet av styret/valgkomité, samt eventuelle benkeforslag

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Monika Mekvik
-

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FRA STYRET 2026

Jørihaugen Vest Borettslag Org.nr. 926 286 935

Styret legger med dette frem sin årsrapport for perioden 2025. Borettslaget har fortsatt arbeidet med å forvalte eiendommen forsvarlig, følge opp økonomien, og ivareta et trygt og godt bomiljø for andelseierne.

Styrets sammensetning

Styret har i perioden bestått av følgende medlemmer:

James, styreleder (på valg i år)

Susann, styremedlem (på valg i år)

Jill Marita, styremedlem (valgt til 2027)

Økonomi

Borettslaget har god økonomisk kontroll

- Ved årsslutt hadde laget disponible midler på ca. 705 000 kr.
- Årsresultatet ble 74 000kr.
- Inntektene fra felleskostnader har vært i tråd med budsjett.
- Renteinntektene fra bankinnskudd har vært på ca. 15 000 kr.
- Egenkapitalen er hovedsaklig satt i høyrentekonto med saldo på 580 000kr.

Det var forventet en økning i felleskostnader i 2026, hovedsakelig på grunn av økte kostnader knyttet til:- Forsikringer, kommunale avgifter og eiendomsskatt. Økningen var stipulert til ca. 10 %, som ville tilsvart rundt 400 kr per måned per andel. Dette er foreløpig unngått ved reforhandling av faste avtaler: Forsikringsavtalen hos Tryg ble reforhandlet med en besparelse på 11 500kr i året. Brøyteavtalen med Lien Gård ble reforhandlet med en besparelse på 20 000kr i året. Dette uten å gå på bekostning av kvalitet eller dekning.

Videre økonomiske vurderinger for 2026–2027

- OBOS har økt renten i tråd med styringsrenten.
- Styret ønsker å beholde felleskostnadene så lave som mulig, foreløpig ingen planlagt økning. Kostnader knyttet til forsikringer, kommunale avgifter og eiendomsskatt fortsetter å øke, etter mange år med positivt resultat og god egenkapitalbygging har det nådd et krysningspunkt. Det vil tas ny vurdering når budsjettet for 2027 settes.

Tiltak og vedlikehold i 2025

Følgende er gjennomført i løpet av året:

- Det har vært kontinuerlig dialog med utbygger angående oppfølging og håndtering av garantisaker.
- 5 av 6 leiligheter har så langt fått ordnet avvik i forbindelse med ildsted, med nye fliser som godkjent løsning.

Tiltak og vedlikehold i 2026-2027

Følgende tiltak planlegges gjennomført i løpet av året:

- Rens og oljing av terrasser og fellesarealer. Vask av vinduer og vask av tak over carport. Borettslaget kjøper inn nødvendig utstyr, fellesarealer blir utført på dugnad og terrasser blir utført av den enkelte andelseier.
- Fortsette dialogen med utbygger angående oppfølging og håndtering av garantisaker som ble meldt inn før 5 års frist.

Bomiljø og kommunikasjon

Styret opplever et godt og stabilt bomiljø med lite konflikter. Informasjon deles ved behov, og beboerne oppfordres til å ta kontakt ved spørsmål eller forslag.

Avslutning

Styret takker beboerne for tilliten og samarbeidet i 2025 og så langt i 2026, og ser frem til et nytt år med fortsatt fokus på trivsel, orden og økonomisk ansvarlighet i borettslaget.

Frei, 12.06.2026

For styret i Jørihaugen Vest Borettslag
James, styreleder

JØRIHAUGEN VEST BORETTSLAG
ORG.NR. 926286935, KLIENTNR. 6680

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		627 592	530 845
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 162 098	93 340
Tilbakeføring av avskrivning	12	3 407	3 407
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-1 088 000	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		77 505	96 747
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		705 098	627 592
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		707 325	656 484
Kortsiktig gjeld		-2 227	-28 892
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		705 098	627 592

JØRIHAUGEN VEST BORETTSLAG
ORG.NR. 926286935, KLIENTNR. 6680

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	487 391	517 583	513 879	470 099
Innkrevde felleskostnader	2	441 504	441 504	441 504	441 504
SUM DRIFTSINNTEKTER		928 895	959 087	955 383	911 603
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 115	-2 115	-2 115	-2 115
Styrehonorar	4	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Avskrivninger	12	-3 407	-3 407	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 023	-10 500	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-33 445	-31 918	-33 513	-35 188
Konsulenthonorar		0	-8 539	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	6	-26 177	-8 871	-47 000	-47 000
Forsikringer		-40 157	-45 379	-52 000	-60 400
Kommunale avgifter	7	-172 681	-155 128	-170 800	-185 400
TV-anlegg/bredbånd		-38 304	-38 304	-40 000	-40 000
Andre driftskostnader	8	-45 027	-40 259	-50 500	-46 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-383 336	-359 420	-435 928	-456 103
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		545 559	599 667	519 455	455 500
Innbetalt andel fellesgjeld		1 088 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 633 559	599 667	519 455	455 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	15 930	11 256	10 000	15 000
Finanskostnader	10	-487 391	-517 583	-510 000	-470 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-471 461	-506 327	-500 000	-455 000
ÅRSRESULTAT		1 162 098	93 340	19 455	500
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		1 162 098	93 340		

JØRIHAUGEN VEST BORETTSLAG
ORG.NR. 926286935, KLIENTNR. 6680

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	17 750 000	17 750 000
Tomt		3 480 000	3 480 000
Andre varige driftsmidler	12	11 641	15 048
SUM ANLEGGSMIDLER		21 241 641	21 245 048
OMLØPSMIDLER			
Forsukdsbetalte kostnader		2 995	18 561
Andre kortsiktige fordringer	13	6 106	3 270
Driftskonto OBOS-banken		116 706	368 008
Sparekonto OBOS-banken		581 517	266 645
SUM OMLØPSMIDLER		707 325	656 484
SUM EIENDELER		21 948 966	21 901 532
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 10000		80 000	80 000
Annen egenkapital	14	1 724 739	562 640
SUM EGENKAPITAL		1 804 739	642 640
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 404 000	8 492 000
Borettsinnskudd	16	12 738 000	12 738 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 142 000	21 230 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	26 061
Påløpte renter		2 227	2 831
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 227	28 892
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 948 966	21 901 532
Pantstillelse		46 230 000	46 230 000
Garantiansvar		0	0

Kristiansund n, 28.04.2026
 Styret i Jørihaugen Vest Borettslag

James Torleif Harmsworth

Susann Aaby

Jill Marita Lervik Osen

NOTE 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.

Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	403 200
Internett	38 304
Kapitalkostnader IN I	490 941
Reg.kapitalkostnader IN I	-3 550
Fratrekk kapitalkostnader	-487 391
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	441 504

NOTE 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 115

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-15 000
SUM STYREHONORAR	-15 000

NOTE 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-7 023
SUM REVISJONSHONORAR	-7 023

NOTE 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-16 010
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 167
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-26 177

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-53 544
Vann- og avløpsgebyr	-76 104
Feie- og tilsynsgebyr	-5 208
Renovasjonsgebyr	-37 825
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-172 681

NOTE 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-32 500
Andre driftskostnader	-10 115
Bank- og kortgebyr	-2 413
Øreavrundning	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-45 027

NOTE 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 058
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 872
SUM FINANSINNTEKTER	15 930

NOTE 10**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-487 391
SUM FINANSKOSTNADER	-487 391

NOTE 11**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2021	17 750 000
SUM BYGNINGER	17 750 000

Tomten ble anskaffet i 2021.
Gnr.138/bnr.621

NOTE 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gresklipper		
Tilgang 2022	23 849	
Avskrevet tidligere	-8 801	
Avskrevet i år	-3 407	
		11 641
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		11 641

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-3 407****NOTE 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	3 380
Til gode av eierne	2 726
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 106

NOTE 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	636 739
Egenkapital fra IN tidligere år	0
Egenkapital fra IN 2025	1 088 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	1 724 739

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 15**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 40 år., avdragsfritt frem til 01.02.31

Opprinnelig 2021 -8 492 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 0

Nedbetalt tidligere, IN 0

Nedbetalt i år, IN 1 088 000

-7 404 000**SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****-7 404 000****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe.

Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret.

Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom

avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Leilighetsnr OBOS-banken AS Første avdrag: 30.03.2031 Potensiell endring i felleskostn. fra:

01.feb.31

1, 2, 5, 6

1 200

NOTE 16**BORETTSSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-12 738 000
-----------------	-------------

SUM BORETTSSINNSKUDD	-12 738 000
-----------------------------	--------------------

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 738 000
-----------------	------------

Pantelån	7 404 000
----------	-----------

Beregnete IN forpliktelser	1 088 000
----------------------------	-----------

TOTALT	21 230 000
---------------	-------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	17 750 000
-----------	------------

Tomt	3 480 000
------	-----------

TOTALT	21 230 000
---------------	-------------------



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1
DaaeGården, 6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Jørihaugen Vest Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jørihaugen Vest Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Perneo Dokumentnøkkel: UBFIJ-ZOPYJ-JREUU-YBUSD-WK6ML-JRDFN



Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 4. mai 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ivar-André Norvik
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: UBFYJ-ZOPYJ-JREUU-YBUSD-WK8ML-JRDFN

PENNEO

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

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

Ivar-andre Norvik

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1416660

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-05-04 07:02:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UBFYJ-ZOPYJ-IREUU-YBUSD-WK8ML-IRDFN

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

17 av 22

6680

revisjonsberetning.pdf

1 Resultatregnskap - år

JØRIHAUGEN VEST BORETTSLAG

År: 2026 Periode: Juni Enhet: Heltall Valuta: undefined

	Hittil i år			Hele året	Fjoråret	Neste år
	Virkelig	Budsjett	Åvvik	Budsjett	Virkelig	Budsjett
DRIFTSINNTEKTER						
KAPITALKOSTNADER	203 147	0	203 147	0	487 391	0
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	220 752	455 802	-235 050	911 603	441 504	0
SUM INNTEKTER	423 899	455 802	-31 902	911 603	928 895	0
DRIFTSKOSTNADER:						
PERSONALKOSTNADER	0	-1 058	1 058	-2 115	-2 115	0
STYREHONORAR	0	-7 500	7 500	-15 000	-15 000	0
AVSKRIVNINGER	0	0	0	0	-3 407	0
REVISJONSHONORAR	-7 374	-5 000	-2 374	-10 000	-7 023	0
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-17 075	-17 594	519	-35 188	-33 445	0
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	0	-7 500	7 500	-15 000	0	0
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-229	-23 500	23 271	-47 000	-26 177	0
FORSIKRINGER	-16 099	-30 200	14 101	-60 400	-40 157	0
KOMMUNALE AVGIFTER	-98 521	-92 700	-5 821	-185 400	-172 681	0
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-19 152	-20 000	848	-40 000	-38 304	0
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 001	-23 000	21 999	-46 000	-45 027	0
SUM DRIFTSKOSTNADER	-159 451	-228 051	68 601	-456 103	-383 336	0
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	264 448	227 750	36 698	455 500	545 559	0
Innbetalt andel fellesgjeld	0	0	0	0	1 088 000	0
DRIFTSRESULTAT:	264 448	227 750	36 698	455 500	1 633 559	0
FINANSINNTÉKT/KOSTNAD						
FINANSINNTÉKTER	0	7 500	-7 500	15 000	15 930	0
FINANSKOSTNADER	-201 770	-235 000	33 230	-470 000	-487 391	0
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	-201 770	-227 500	25 730	-455 000	-471 461	0
RESULTAT	62 678	250	62 428	500	1 162 098	0

REGISTRERINGSBLANKETT**Deltagelse på digitalt årsmøte 2026**

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 23.06.26

Selskapsnummer: 6680 Selskapsnavn: JØRIHAUGEN VEST BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder James Torleif Harmsworth er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Valg av protokollvitner Jill Marita Lervik Osen og Susann Aaby er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot
Sak 5 Årsrapport og årsregnskap Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen. ☐ For ☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 15 000 kr

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av styremedlemmer – forslag fremmet av styret/valgkomité, samt eventuelle benkeforslag

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Monika Mekvik



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

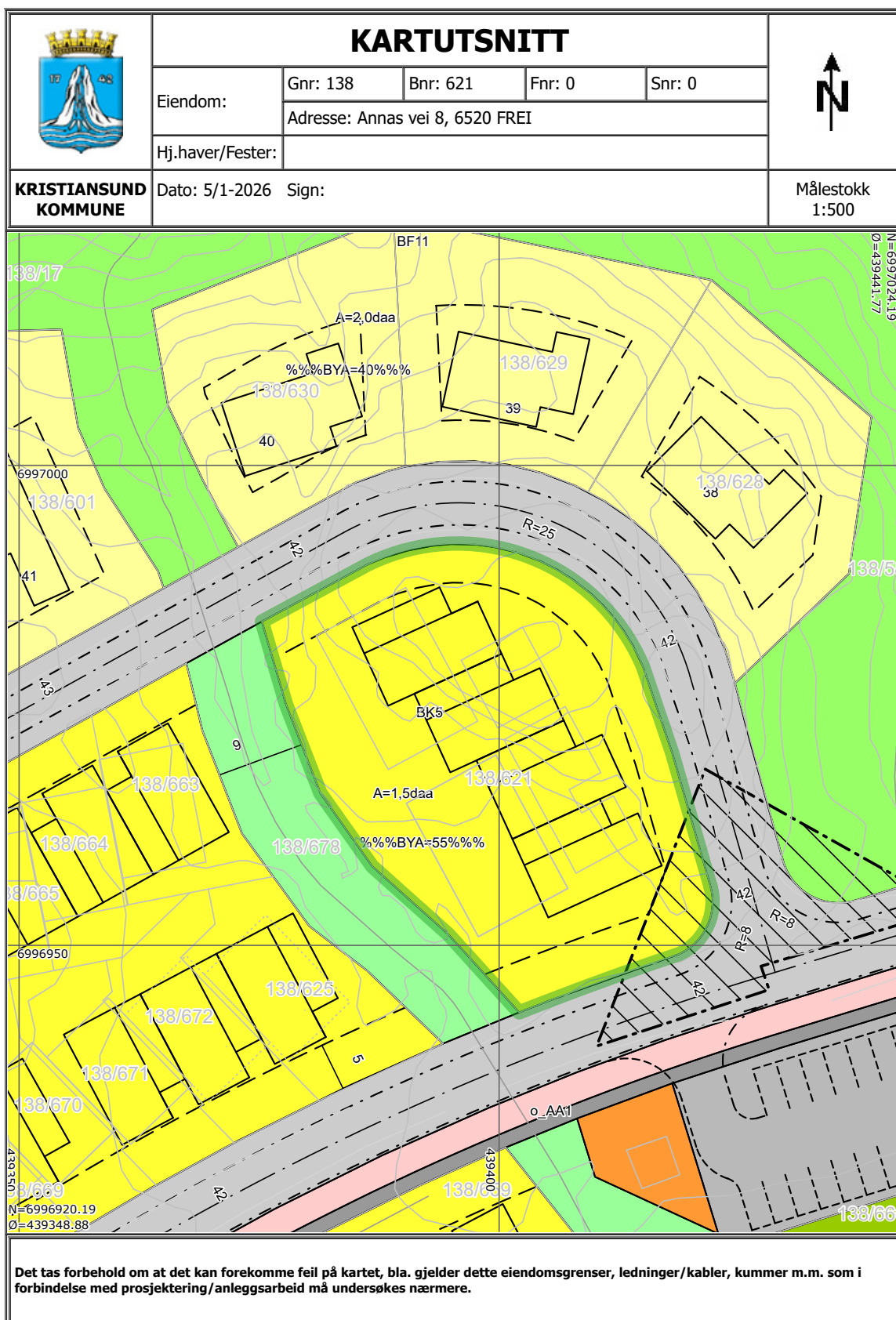
OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

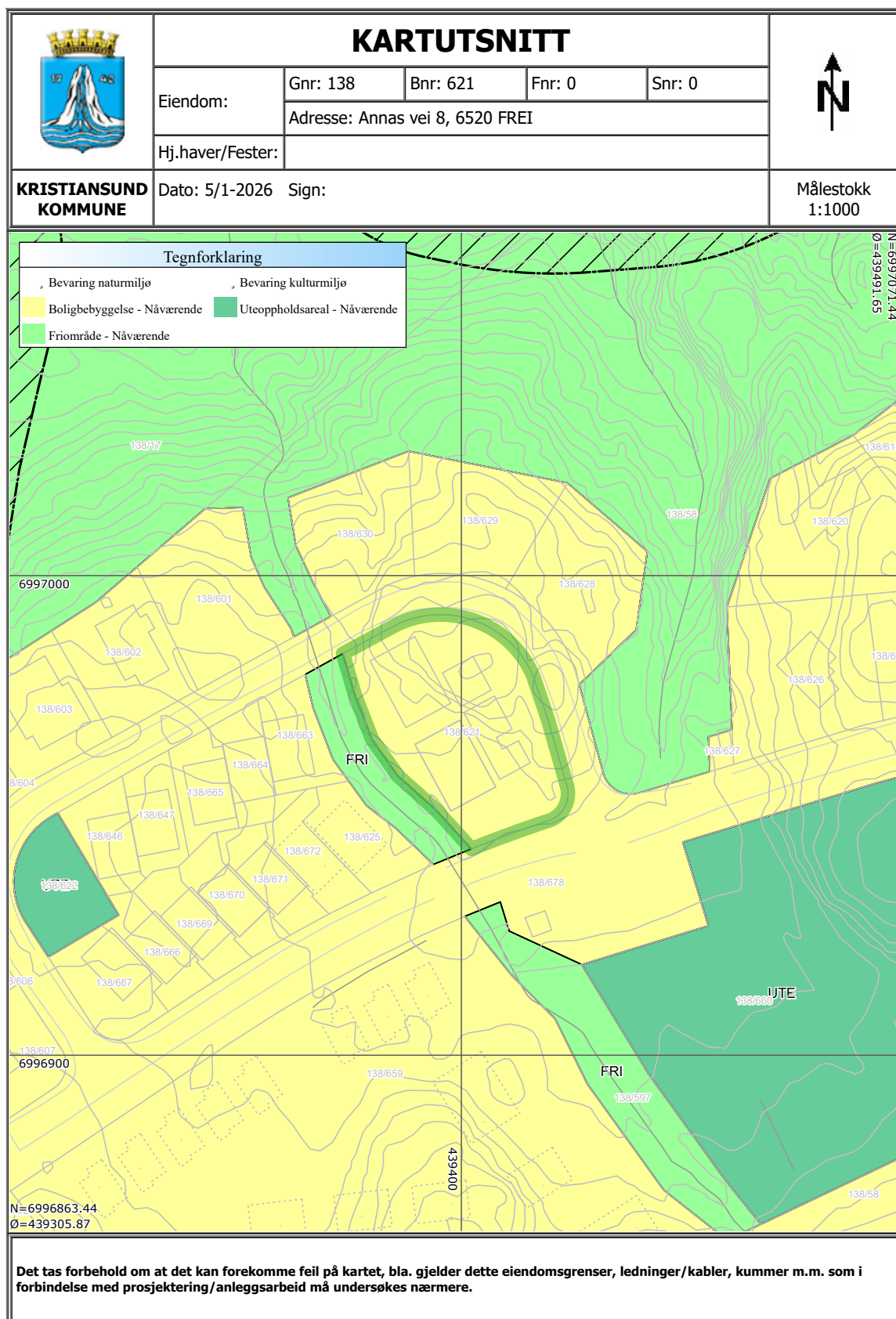
OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim





KRISTIANSUND KOMMUNE

Tegnforklaring	
Regulert tomtegrense	Byggegrense
Planlagt bebyggelse	Regulert senterlinje
Regulert kjørefelt	Regulert parkeringsfelt
Måle- og avstandslinje	Frisikt
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Nærmiljøanlegg	Avløpsanlegg
Veg	Fortau
Annen veggrunn - tekniske anlegg	Parkering
Grønnstruktur	Friluftsmål



Nabolagsprofil

Annas vei 12

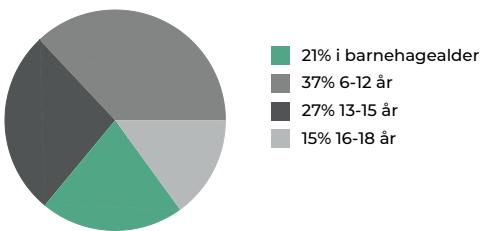
Offentlig transport

Einerskaret	15 min	🚶
Linje 100, 811, 813, 901, 905	1.2 km	
Kristiansund Kvernberget	8 min	🚗

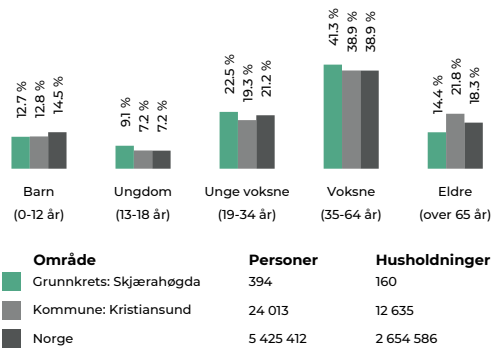
Skoler

Rensvik skole (1-7 kl.)	14 min	🚶
159 elever, 11 klasser	1.1 km	
Frei ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min	🚶
241 elever, 18 klasser	4.7 km	
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min	🚶
284 elever, 25 klasser	6 km	
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min	🚶
318 elever, 24 klasser	9.2 km	
Atlanten videregående skole	16 min	🚶
500 elever, 18 klasser	9.2 km	
Kristiansund videregående skole	17 min	🚶
950 elever	9.2 km	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Rensvik barnehage (1-5 år)	16 min	🚶
83 barn	1.3 km	
Vassbakken barnehage (1-5 år)	19 min	🚶
27 barn	1.6 km	
Veslefrikk barnehage (0-5 år)	7 min	🚶
60 barn	4.1 km	

Dagligvare

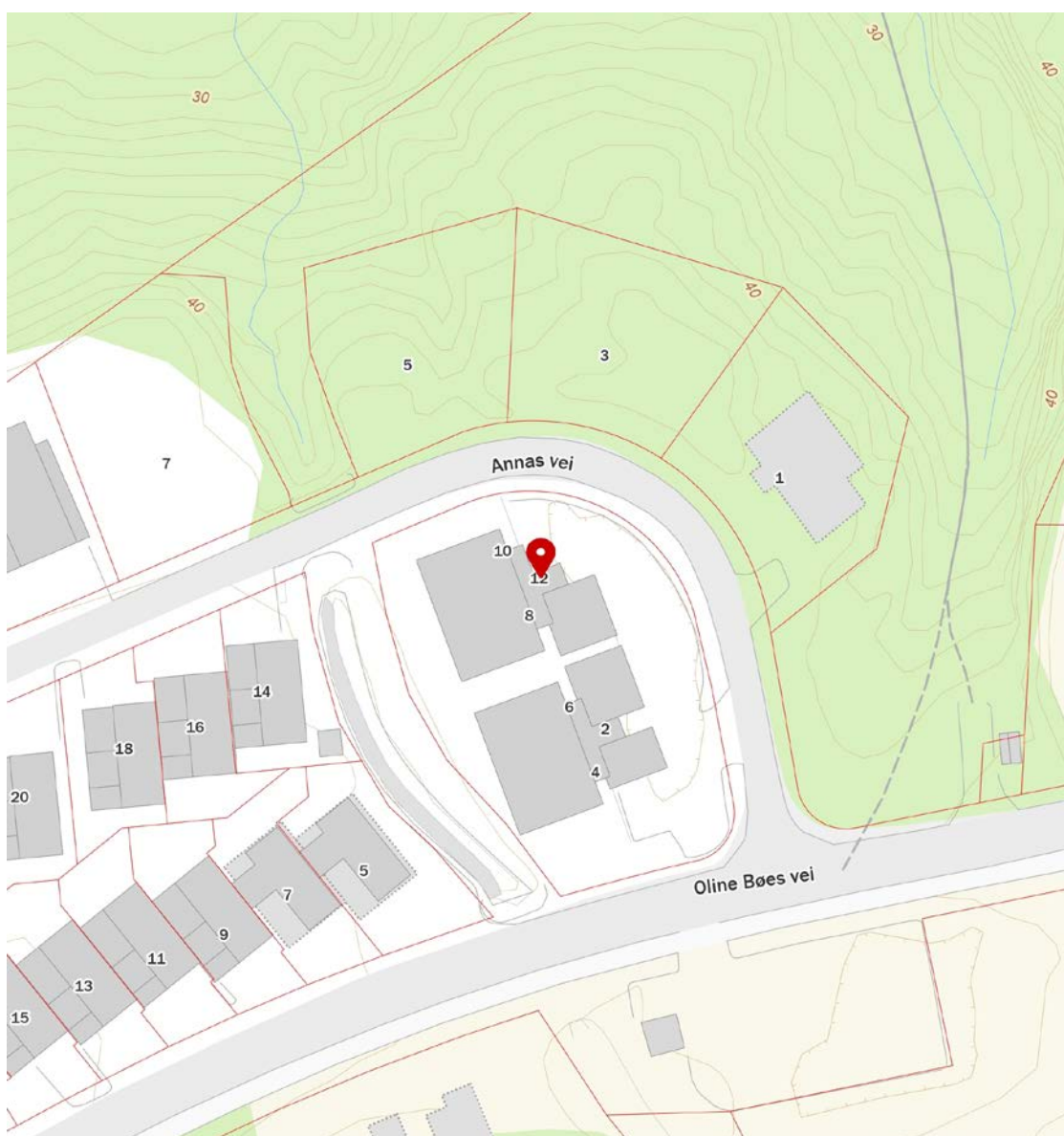
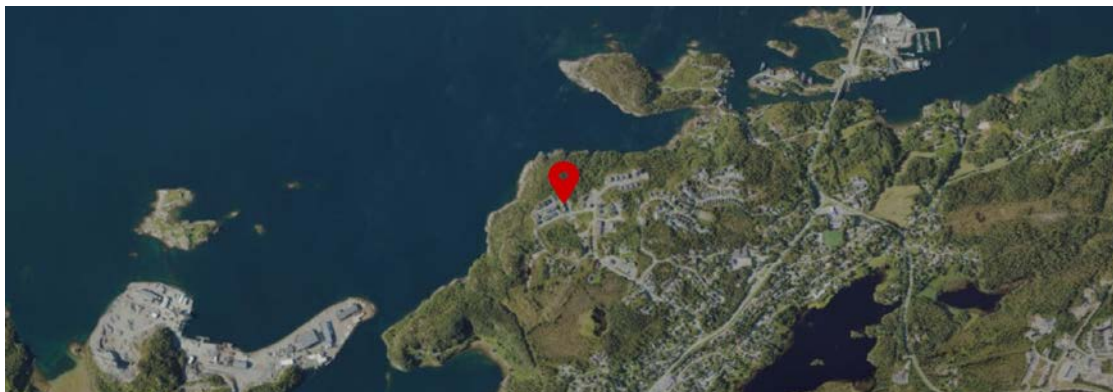
Kiwi Rensvik	15 min	🚶
PostNord	1.2 km	
Bunnpris Rensvik	20 min	🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1.7 km	

Sport

Rensvik skole	14 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.1 km	
Rensvikbanen	19 min	🚶
Fotball	1.6 km	
Optima Helse	6 min	🚶
Family Sports Club Løkkemyra	10 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. SENTERSTØVSUGER 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.

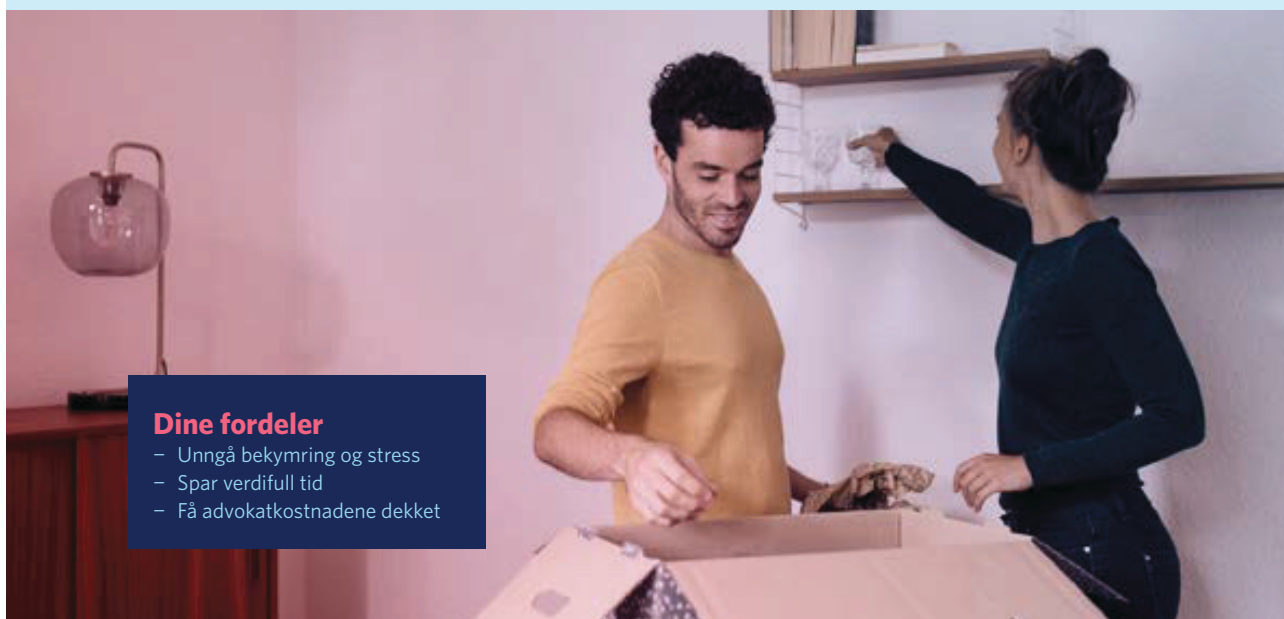
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

K 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 kontakinformasjon, 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 4-0395/26
 Adresse Annas vei 12
 6520 FREI
 Salgsoppgavedato 27.10.2026

Kontaktperson Aleksander Faksvåg Talgø
 Tlf 990 26 362
 Epost aleksander@notar.no

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

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

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____
 Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivning. 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.: _____

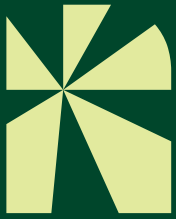
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring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

Sted/dato: _____
 Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
 Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Fokus på det som betyr mest — deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig
eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus
alltid er på deg og hjemmet ditt.