

Freiveien 79A

KRISTIANSUND N

notar



Prisantydning Kr 790 000,- Boligtype Eierleilighet
BRA-i/BRA Total 36/36 kvm Megler Anders Havneraas Tlf 938 82 954

NOTAR.NO

notar



Freiveien 79A

Prisgunstig selveierleilighet! Heis, parkering og balkong!

Adresse	Freiveien 79A 6512 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 790 000,-
Fellesgjeld	Kr 60 834,-
Omkostninger	Kr 34 240,-
Totalpris	Kr 885 074,-
Fellesutgifter	Kr 3 077,-
BRA-i/BRA Total	36/36 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1972
Soverom	1
Etasje	1

Din lokale eiendomsmegler Anders Havneraas har gleden av å presentere denne flotte selveierleiligheten. Leiligheten inneholder stue/ kjøkken, bad, soverom, entré og bod. Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong med plass til utemøblement. Det er i tillegg en bod på rundt 1 kvm. og felles sykkelbod i sokkeletasjen.

Fra leiligheten er det kort vei til Sundbåt som en gratis kollektivtransport. I område rundt leiligheten er det både barnehager, skoler og dagligvarehandel. Det er gode aktivitetstilbud i nærheten, Goma aktivitetshus ligger rundt 3 min gange fra leiligheten og Actic Atlanterhavsbadet ligger rundt 17 min gange unna.

Velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Anders Havneraas

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	9
Nøkkelinformasjon	10
Plantegning	20
Vedlegg	22
Budgivning	83

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning









Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leilighet med sentral beliggenhet på Gomalandet i Kristiansund Kommune.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Freiveien 79A, 6512 KRISTIANSUND N

OPPDRAKSNUMMER

4-0182/26

SELGER

Ola Arnold Bævre

MATRIKKE

Gårdsnummer 8, bruksnummer 365, seksjonsnummer 3, ,
ideell andel 1/1.
i Sameiet Freiveien 79 med orgnr.: 971367970 i Kristiansund
kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

F

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 1.828 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Felles tomt for borettslaget.

SAMEIEBRØK

5/324

TAKST

Tilstandsrapport datert 22.06.2026, utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad.

BYGGEÅR

1972

BYGGEMÅTE

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Produksjonsmerking i glass viser årstall 1998. Det ble ved befaring utført stikkprøvekontroll av funksjon. Vinduene fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert punkterte isolerglass ved befaringen. Leiligheten har balkong med betongdekke og rekkverk med platefyllinger. Balkongen fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble registrert noe malingsavflassing på enkelte ståldetaljer i rekkverket. Betongdekket fremstår uten synlige vesentlige skader ved befaringen.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring, datert 19.06.2026 (utdrag):

Selger kjøpte leiligheten i 2024 og har eid den i 2 år og 2 måneder. Selger har bodd i leiligheten de siste 12 månedene.

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Svar: Ja. Skap under vask kjøkken har det hvert vannskade en gang før min tid. Har skiftet ut bunn og høyre skapside.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja. Finnes felles ladere.

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

Svar: Ja. En nabo er kastet ut, ved rettslig avgjørelse. Skal være ute 05.06.26. Er flyttet ut solgt leiligheten nå.

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

Svar: Ja. Oppussing av fasaden.

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 boliger og trafikkområde iht. R-153 Verkstedsblokka - Gomalandet skole datert 27.08.1979, R-144 Områdene omkring ny rv. 16 Røsslyngveien - Dalegata datert 07.09.1977 og R-158 Syd-østre del av Freiveien datert 26.01.1981.

Iht. Kommuneplanens arealdel 2020-2032, med mindre endring vedtatt 14.05.2024 så er eiendommen avsatt til boligbebyggelse og uteoppholdsarealer - nåværende.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone H310_4 Kvikkleire samt gul støysone iht. T-1442.

Utsnitt av reguleringskart og utsnitt av kommuneplan med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven.

Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket.

Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Kristiansund kommune.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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

På Sameiet fellesareal er det opparbeidet parkeringsplasser til sameierne.

Sameiet har 12 garasjer i underetasjen av blokka. Disse leies ut til sameierne etter ansiennitet/botid i sameiet. Garasjer skal benyttes til registrerte kjøretøy/bil og kan ikke brukes til lager, verksted eller annen virksomhet.

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 UMLEIE

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for Freiveien 79 datert 31.10.1972.

Det foreligger ferdigattest datert 20.10.2016. Vedtak: I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 gis ferdigattest for fasadeendring i Freiveien 79, 6512 Kristiansund N.

Følgende avviker fra byggetegning:

- Det er laget soverom i deler av stue.
- Bod blir brukt som vaskerom. Endringen er ikke omsøkt.

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks bod, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

RADONMÅLING

Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på at det er utført radonmålinger i leiligheten. Bygningen er oppført før dagens krav til radonsikring i byggt teknisk forskrift. Radonnivået er derfor ukjent.

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

INNHold

Leiligheten inneholder alkove, stue/kjøkken, entré, bad og bod.

STANDARD

Innvendig gulv er laminat. Veggene har malte overflater med strie/fiberduk. Himlingene har malte overflater. Overflatene fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ved befaring ikke registrert vesentlige skader, riss, fuktmerker eller andre forhold som påvirker funksjonen. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong. Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på at det er utført radonmålinger i leiligheten. Bygningen er oppført før dagens krav til radonsikring i byggt teknisk forskrift. Radonnivået er derfor ukjent. Leiligheten har glatte, malte

innvendige dører. Dørene ble kontrollert ved stikkprøver og fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller funksjonssvikt ved befaringen.

Våtrom: Badet har flislagt gulv, våtromsplater på vegger og malt himling. Rommet er innredet med servant med innredning, gulvstående klosett og dusjhjørne med vegger. Ventilering skjer via mekanisk avtrekk gjennom vegg. Det ble registrert tilfredsstillende fall mot sluk ved befaringen. Gulvet har oppkant ved dørterskel, og servantinnredningen er montert med fri høyde over gulvet. Det ble registrert lokale skader nederst på våtromsplatene samt enkelte aldringstegn i fuger og overganger. Badets alder og oppbygning er ikke dokumentert, og membran/tettesjikt er ikke tilgjengelig for kontroll uten destruktive inngrep. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller rehabilitering av våtrommet. Membran, tettesjikt og øvrige skjulte konstruksjoner er ikke tilgjengelige for kontroll, og utførelsen kan derfor ikke verifiseres. Dette medfører økt usikkerhet om våtrommets tekniske tilstand. Veggene er utført med våtromsplater og himlingen har malte himlingsplater. Overflatene fremstår i hovedsak med normal alders- og bruksslitasje. Det ble registrert lokale skader nederst på våtromsplatene ved gulvtilslutningen. Videre er rørgjennomføringene ved dusjbatteriet utført med fugemasse uten synlige mansjetter eller dekkrosetter. Utførelsen fremstår ikke som en tilfredsstillende avslutning rundt gjennomføringene og medfører økt usikkerhet knyttet til fuktsikringen. Gulvet er belagt med keramiske fliser med flislagt sokkel og sluk i dusjsonen. Det ble registrert fall mot sluk, men fallet er begrenset utenfor dusjsonen. Kontroll med laser viste om lag 20 mm høydeforskjell fra dørterskel til topp slukrist, tilsvarende ca. 1:75 fall, mens lokalt fall i dusjsonen er målt til om lag 10 mm mot sluk. Vann ledes mot sluket, men fallforholdene tilfredsstillende ikke dagens anbefalte krav i hele våtrommet. Fuger og fliser fremstår ellers med normal alders- og bruksslitasje. Membran er skjult bak overflater og kunne ikke kontrolleres ved visuell befaring. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter type, utførelse eller tilstand på membranen. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold og funksjonskontroll av våtrommet. Sluket er av eldre utførelse med klemring. Sluket ble åpnet og kontrollert

i forbindelse med befaringen. Det ble registrert normal vannstand og ingen tegn til tilstopping eller lekkasjer ved inspeksjon. Sluket fremstår med aldersrelatert slitasje og noe avleiringer. Det var ikke mulig å verifisere membranens tilslutning til klemringen fullt ut uten demontering, men det ble ikke registrert synlige indikasjoner på svikt ved den begrensede kontrollen. Badet er utstyrt med servantinnredning med underskap og speilskap, veggmontert dusjarmatur med dusjhjørne samt gulvstående toalett. Sanitærutstyret fremstår som funksjonelt med normal alders- og bruksslitasje. Det ble registrert enkelte kosmetiske forhold, blant annet enkel tetting rundt rørgjennomføringer ved dusj batteriet og mindre slitasjemerker på innredningen. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer fra sanitærinstallasjonene ved befaringen. Badet er utstyrt med mekanisk avtrekksventil plassert høyt på vegg. Det ble registrert tilfredsstillende sug ved enkel funksjonskontroll, og ventilasjonen vurderes å ivareta normal luftutskifting. Ventilen fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Avtrekksventilen var funksjonell ved befaringen, og det ble ikke registrert forhold som ga grunnlag for bemerkninger. Inspeksjon via luke/åpning til stoppekrane, uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken: Enkel kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Benkebeslag i rustfritt stål med ettgreps armatur. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Vann- og avløpsinstallasjoner er plassert i benkeskap under oppvaskkum, hvor det er montert lekkasjebrett. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller fuktmerker ved befaringen. Normal bruksslitasje og mindre kosmetiske merker på innredning og overflater. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner:

- Boligen har innvendige vannledninger av eldre dato, antatt hovedsakelig fra byggeåret (1972). Synlige vannledninger er utført i kobber. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befaringstidspunktet, men røropplegget har oppnådd en høy alder sammenlignet med forventet levetid. Skjulte deler av anlegget er ikke tilgjengelige for inspeksjon.
- Boligen har innvendige avløpsrør av eldre dato, antatt hovedsakelig fra byggeåret (1972). Avløpsanlegget består av en kombinasjon av støpejern og plast, der synlige

avløpsrør under kjøkkenbenk er utført i plast. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller funksjonssvikt på synlige deler ved befaringen. Skjulte rørføringer er ikke tilgjengelige for inspeksjon.

- Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
- Varmtvannstank er antatt plassert i under kjøkkenbenk. Anbefaler nærmere undersøkelser.
- Boligen har sikringsskap med automatsikringer og AMSstrømmåler. Sikringsskapet fremstår ryddig og kursfortegnelse er tilgjengelig. Det er registrert overspenningsvern. Anlegget synes å være oppgradert i forbindelse med installasjon av nytt sikringsskap/AMS-måler (merket 2017). Det elektriske anlegget er ikke funksjonstestet utover normal visuell kontroll, og det er ikke foretatt kontrollmålinger. Sikringsskap og synlige deler av det elektriske anlegget fremstår i normal stand ved visuell befaring. Vurderingen omfatter ikke skjulte installasjoner eller den elektriske sikkerheten, som må vurderes av registrert elektroinstallatør ved behov.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > Etasje > Bad > Generell
- Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv
- Våtrom > Etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

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: 36 m²

BRA totalt: 36 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 36 m² Alkove, stue/kjøkken, entré, bad og bod

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 790 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 14 072,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Inkluderer renovasjon, vann/avløp og eiendomsskatt.

Avgiften fordeles på fire terminer.

FELLESKOSTNADER

Kr. 3 077,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Inkluderer personalkostnader, styregodtgjørelser, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, regnskapsmessige avskrivninger, vedlikehold, forsikring (ikke innbo- og løsøre), energi og strøm (fellesareal), drifts- og serviceavtaler, andre driftskostnader og kommunale avgifter.

Herav:

Felleskostnader gjeld kr 793,-

Felleskostnader drift kr 1 376,-

Innkrevd vannavgift kr 241,-

Tillegg for Kabel-TV og internett kr 667,-

Inngått avtale om vedlikeholdsplan

Ekstern avtale om HMS/ Internkontroll

Ekstern avtale om brannkontroll

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 319 803,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 279 210,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi.

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 790 000,- (Prisantydning)

kr. 60 834,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 850 834,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 21 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 34 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 885 074,- (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:

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1972/304760-1/61 04.12.1972 ERKLÆRING/AVTALE

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1505 GNR: 8 BNR: 365

GRUNNDATA

1985/301908-2/61 17.04.1985 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 5/324

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 36 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO
01.07.2026

FORSIKRINGSSKAP
If Skadeforsikring

POLISENUMMER
SP0000588465

ANDEL FELLESGJELD
Kr. 60 834,- pr. 11.05.2026

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 39308497880, Sparebank 1 Nordmøre
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 11.05.2026: 4.49% pa.
Antall terminer til innfrielse: 15
Saldo per 11.05.2026: 3 930 360
Andel av saldo: 60 834
Første termin/første avdrag: 30.12.2018 (siste termin 30.06.2033)

ANDEL FORMUE
Kr. 85 622,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER
Sum driftsinntekter i 2025 var kr 2 184 482,- og sum driftsutgifter var kr 1 747 797,-. Årsresultatet i 2025 var kr 444 474,-.

Budsjettet årsresultat for 2026 er kr 479 136,-.

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

STYREGODKJENNELSE

Ny seksjonseier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.

DYREHOLD

Dyrehold er ikke tillatt. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Sameiere kan søke styret om dispensasjon, og eier må alltid holde hunder i bånd i sameiets fellesareal inne og ute.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

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

DIVERSE OPPLYSNINGER

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

07.07.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Nordmøre Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Anders Havneraas, Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Epost: anders@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 50 000,- (inkl. mva.)

Salgstilretteleggelse kr. 14 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 000,- (inkl. mva.)

Liten markedspakke kr. 15 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 000,- (inkl. mva.)

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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

000 (egenandel).

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

Plantegning



Plantegningen er en ikke målestør illustrasjon og avvik kan forekomme.



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

FREIVEIEN 79A

Tilstandsrapport m/energimerke

Selgers egenerklæring

Ferdigattest 1972

Byggetegning 1970

Ferdigattest fasade 2017

Grunnkart

Utsnitt av kommuneplan

Utsnitt av reguleringsplan

Husordensregler

Vedtekter

Årsmelding og regnskap

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

📍 Freiveien 79 A, 6512 KRISTIANSUND N 📖 KRISTIANSUND kommune

gnr. 8, bnr. 365, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 22.06.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 20889-1565

Eiendomsverdi ref nr: AL6453

Foretak: Nordmøre Taksering AS

Takstingeniør: Dag Egil Strupstad



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



Rapportansvarlig

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår generelt med normal standard ut fra alder og utførte oppgraderinger. Kjøkken og bad er oppgradert, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Badet har våtromsplater på vegger og flislagt gulv med fall mot sluk, men det er registrert enkelte utførelsesmessige mangler, herunder mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer og lokale skader/nedsatt tetthet ved våtromsplater. Innvendige vann- og avløpsrør er av høy alder og vurderes med forventet vedlikeholds- og utskiftingsbehov. Det elektriske anlegget har oppgradert sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern, og fremsto uten synlige avvik ved befaringen. For øvrig ble det registrert normal alders- og bruksslitasje på innvendige overflater.

Leilighet i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer: Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Produksjonsmerking i glass viser årstall 1998. Det ble ved befaring utført stikkprøvekontroll av funksjon. Vinduene fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert punkterte isolerglass ved befaringen.

Leiligheten har balkong med betongdekke og rekkverk med platefyllinger. Balkongen fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble registrert noe malingsavflassing på enkelte ståldetaljer i rekkverket. Betongdekket fremstår uten synlige vesentlige skader ved befaringen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig gulv er laminat.

Veggene har malte overflater med strie/fiberduk. Himlingene har malte overflater. Overflatene fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ved befaring ikke registrert vesentlige skader, riss, fuktmerker eller andre forhold som påvirker funksjonen. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på at det er utført radonmålinger i leiligheten. Bygningen er oppført før dagens krav til radonsikring i byggeteknisk forskrift. Radonnivået er derfor ukjent.

Leiligheten har glatte, malte innvendige dører. Dørene ble kontrollert ved stikkprøver og fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller funksjonssvikt ved befaringen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv, våtromsplater på vegger og malt himling. Rommet er innredet med servant med innredning, gulvstående klosett og dusjhjørne med vegger. Ventilering skjer via mekanisk avtrekk gjennom vegg.

Det ble registrert tilfredsstillende fall mot sluk ved befaringen. Gulvet har oppkant ved dørterskel, og servantinnredningen er montert med fri høyde over gulvet. Det ble registrert lokale skader nederst på våtromsplatene samt enkelte aldringstegn i fuger og overganger. Badets alder og oppbygning er ikke dokumentert, og membran/tettesjikt er ikke tilgjengelig for kontroll uten destruktive inngrep.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller rehabilitering

av våtrommet. Membran, tettesjikt og øvrige skjulte konstruksjoner er ikke tilgjengelige for kontroll, og utførelsen kan derfor ikke verifiseres. Dette medfører økt usikkerhet om våtrommets tekniske tilstand.

Veggene er utført med våtromsplater og himlingen har malte himlingsplater. Overflatene fremstår i hovedsak med normal alders- og bruksslitasje. Det ble registrert lokale skader nederst på våtromsplatene ved gulvtilslutningen. Videre er rørgjennomføringene ved dusjbatteriet utført med fugemasse uten synlige mansjetter eller dekkrosetter. Utførelsen fremstår ikke som en tilfredsstillende avslutning rundt gjennomføringene og medfører økt usikkerhet knyttet til fuktsikringen.

Gulvet er belagt med keramiske fliser med flislagt sokkel og sluk i dusjsonen. Det ble registrert fall mot sluk, men fallet er begrenset utenfor dusjsonen. Kontroll med laser viste om lag 20 mm høydeforskjell fra dørterskel til topp slukrist, tilsvarende ca. 1:75 fall, mens lokalt fall i dusjsonen er målt til om lag 10 mm mot sluk. Vann ledes mot sluket, men fallforholdene tilfredsstillende ikke dagens anbefalte krav i hele våtrommet. Fuger og fliser fremstår ellers med normal alders- og bruksslitasje.

Membran er skjult bak overflater og kunne ikke kontrolleres ved visuell befaring. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter type, utførelse eller tilstand på membranen. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold og funksjonskontroll av våtrommet. Sluket er av eldre utførelse med klemring. Sluket ble åpnet og kontrollert i forbindelse med befaringen. Det ble registrert normal vannstand og ingen tegn til tilstopping eller lekkasje ved inspeksjon. Sluket fremstår med aldersrelatert slitasje og noe avleiringer. Det var ikke mulig å verifisere membranens tilslutning til klemringen fullt ut uten demontering, men det ble ikke registrert synlige indikasjoner på svikt ved den begrensede kontrollen.

Badet er utstyrt med servantinnredning med underskap og speilskap, veggmontert dusjarmatur med dusjhjørne samt gulvstående toalett. Sanitærutstyret fremstår som funksjonelt med normal alders- og bruksslitasje. Det ble registrert enkelte kosmetiske forhold, blant annet enkel tetting rundt rørgjennomføringer ved dusjbatteriet og mindre slitasjemerker på innredningen. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer fra sanitærinstallasjonene ved befaringen.

Badet er utstyrt med mekanisk avtrekksventil plassert høyt på vegg. Det ble registrert tilfredsstillende sug ved enkel funksjonskontroll, og ventilasjonen vurderes å ivareta normal luftutskifting. Ventilen fremstår med normal alders- og bruksslitasje.

Avtrekksventilen var funksjonell ved befaringen, og det ble ikke registrert forhold som ga grunnlag for bemerkninger. Inspeksjon via luke/åpning til stoppekrane, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Benkebeslag i rustfritt stål med ettgreps armatur. Integrrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Vann- og avløpsinstallasjoner er plassert i benkeskap under oppvaskkum, hvor det er montert lekkasjebrett. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller fuktmerker ved befaringen. Normal bruksslitasje og mindre kosmetiske merker på innredning og overflater. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannledninger av eldre dato, antatt hovedsakelig fra byggeåret (1972). Synlige vannledninger er utført i kobber. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befaringstidspunktet, men røropplegget har oppnådd en høy alder sammenlignet med forventet levetid. Skjulte deler av anlegget er ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Boligen har innvendige avløpsrør av eldre dato, antatt hovedsakelig fra byggeåret (1972). Avløpsanlegget består av en kombinasjon av støpejern og plast, der synlige avløpsrør under kjøkkenbenk er utført i plast. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller funksjonssvikt på synlige deler ved befaringen. Skjulte rørføringer er ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Varmtvannstank er antatt plassert i under kjøkkenbenk. Anbefaler nærmere undersøkelser.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer og AMS-strømmåler. Sikringsskapet fremstår ryddig og kursfortegnelse er tilgjengelig. Det er registrert overspenningsvern. Anlegget synes å være oppgradert i forbindelse med installasjon av nytt sikringsskap/AMS-måler (merket 2017). Det elektriske anlegget er ikke funksjonstestet utover normal visuell kontroll, og det er ikke foretatt kontrollmålinger.

Sikringsskap og synlige deler av det elektriske anlegget fremstår i normal stand ved visuell befaring. Vurderingen omfatter ikke skjulte installasjoner eller den elektriske sikkerheten, som må vurderes av registrert elektroinstallatør ved behov.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

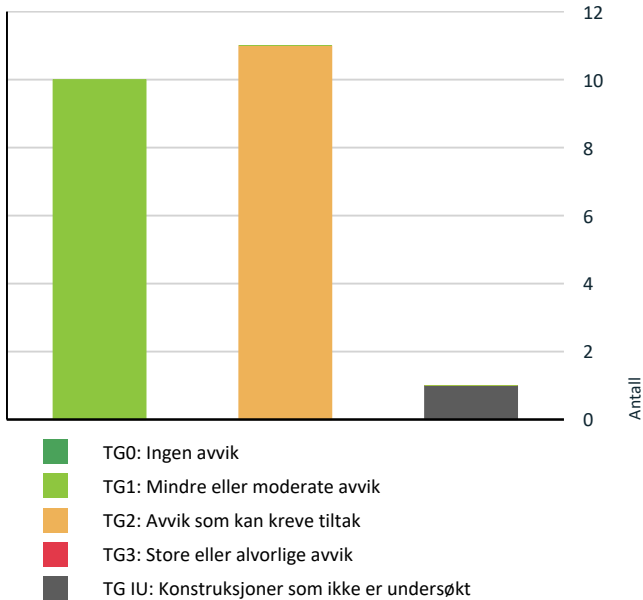
Leilighet i boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger ferdigattest.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Type vannrett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank** [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** [Gå til side](#)
 - Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
 - Våtrom > Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
 - Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens.

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE



Byggeår
1972

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer: Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Produksjonsmerking i glass viser årstall 1998. Det ble ved befaring utført stikkprøvekontroll av funksjon. Vinduene fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert punkterte isolerglass ved befaringen.

Årstall: 1998

Vurdering av avvik:

- Tilstandsgrad: TG2 på grunn av alder. Vinduene har passert mer enn halve forventede levetid, og det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og utskifting på sikt.

TG 1 Ytterdører

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Leiligheten har balkong med betongdekke og rekkverk med platefyllinger. Balkongen fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble registrert noe malingsavflassing på enkelte ståldetaljer i rekkverket. Betongdekket fremstår uten synlige vesentlige skader ved befaringen.

Årstall: 1972

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig gulv er laminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte overflater med strie/fiberduk. Himlingene har malte overflater. Overflatene fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ved befaring ikke registrert vesentlige skader, riss, fuktmerker eller andre forhold som påvirker funksjonen.

Årstall: 1972

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Årstall: 1972

Radon

Beskrivelse

Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på at det er utført radonmålinger i leiligheten. Bygningen er oppført før dagens krav til radonsikring i byggeteknisk forskrift. Radonnivået er derfor ukjent.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har glatte, malte innvendige dører. Dørene ble kontrollert ved stikkprøver og fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller funksjonssvikt ved befaringen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 2 Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv, våtromsplater på vegger og malt himling. Rommet er innredet med servant med innredning, gulvstående klosett og dusjhjørne med vegger. Ventilering skjer via mekanisk avtrekk gjennom vegg.

Det ble registrert tilfredsstillende fall mot sluk ved befaringen. Gulvet har oppkant ved dørterskel, og servantinnredningen er montert med fri høyde over gulvet. Det ble registrert lokale skader nederst på våtromsplatene samt enkelte aldringstegn i fuger og overganger. Badets alder og oppbygning er ikke dokumentert, og membran/tettesjikt er ikke tilgjengelig for kontroll uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Dusjhjørnets bunnprofil kan begrense avrenning av eventuelt lekkasjevann til sluk.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller rehabilitering av våtrommet. Membran, tettesjikt og øvrige skjulte konstruksjoner er ikke tilgjengelige for kontroll, og utførelsen kan derfor ikke verifiseres. Dette medfører økt usikkerhet om våtrommets tekniske tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er utført med våtromsplater og himlingen har malte himlingsplater. Overflatene fremstår i hovedsak med normal alders- og bruksslitasje. Det ble registrert lokale skader nederst på våtromsplatene ved gulvtilslutningen. Videre er rørgjennomføringene ved dusj batteriet utført med fugemasse uten synlige mansjetter eller dekkrosetter. Utførelsen fremstår ikke som en tilfredsstillende avslutning rundt gjennomføringene og medfører økt usikkerhet knyttet til fuktsikringen.

Vurdering av avvik:

- Registrerte skader nederst på våtromsplatene og mangelfull utførelse ved rørgjennomføringer gir økt risiko for fuktinntrengning dersom vann trenger inn ved gjennomføringene.

Konsekvens/tiltak

- Skadde platekanter og rørgjennomføringer bør utbedres og utføres med en fuktsikker løsning.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med keramiske fliser med flislågt sokkel og sluk i dusjonen. Det ble registrert fall mot sluk, men fallet er begrenset utenfor dusjonen. Kontroll med laser viste om lag 20 mm høydeforskjell fra dørterskel til topp slukrist, tilsvarende ca. 1:75 fall, mens lokalt fall i dusjonen er målt til om lag 10 mm mot sluk. Vann ledes mot sluket, men fallforholdene tilfredsstillende ikke dagens anbefalte krav i hele våtrommet. Fuger og fliser fremstår ellers med normal alders- og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Begrenset fall utenfor dusjonen og avvik fra dagens krav til fall mot sluk. Det er ikke registrert bomlyd, løse fliser eller tegn til lekkasje ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på fuger og overflater og sørge for at vann ledes til sluket ved bruk. Eventuell oppgradering av fallforhold vil normalt være aktuelt ved en fremtidig rehabilitering av våtrommet.

ETASJE > BAD

TG 2 Type vantett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Membran er skjult bak overflater og kunne ikke kontrolleres ved visuell befaring. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter type, utførelse eller tilstand på membranen. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold og funksjonskontroll av våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Manglende dokumentasjon på membranens utførelse og tilstand medfører usikkerhet om restlevetid og funksjon. Dette er tillagt vekt i tilstandsgraderingen.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Sluket er av eldre utførelse med klemring. Sluket ble åpnet og kontrollert i forbindelse med befaringen. Det ble registrert normal vannstand og ingen tegn til tilstopping eller lekkasje ved inspeksjon. Sluket fremstår med aldersrelatert slitasje og noe avleiringer. Det var ikke mulig å verifisere membranens tilslutning til klemringen fullt ut uten demontering, men det ble ikke registrert synlige indikasjoner på svikt ved den begrensede kontrollen.

Vurdering av avvik:

- Sluket er av eldre dato med normal aldersslitasje. Manglende dokumentasjon på våtrommets oppbygning og begrenset mulighet for kontroll av membrantilslutning gir usikkerhet om konstruksjonens utførelse og restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Sluket bør rengjøres og vedlikeholdes jevnlig. Membran og sluktilkobling bør kontrolleres nærmere ved en fremtidig rehabilitering av våtrommet eller dersom det oppstår mistanke om lekkasje.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantinredning med underskap og speilskap, veggmontert dusjarmatur med dusjhjørne samt gulvstående toalett. Sanitærutstyret fremstår som funksjonelt med normal alders- og bruksslitasje. Det ble registrert enkelte kosmetiske forhold, blant annet enkel tetting rundt rørgjennomføringer ved dusj batteriet og mindre slitasjemerker på innredningen. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer fra sanitærinstallasjonene ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Sanitærutstyr og innredning har normal aldersslitasje. Utførelsen rundt enkelte rørgjennomføringer er håndverksmessig enkel, og våtrommet mangler dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Rørgjennomføringer bør ettersees og tettes fagmessig ved behov. Sanitærutstyr vedlikeholdes og skiftes ut etter normal levetid eller ved funksjonssvikt.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er utstyrt med mekanisk avtrekksventil plassert høyt på vegg. Det ble registrert tilfredsstillende sug ved enkel funksjonskontroll, og ventilasjonen vurderes å ivareta normal luftutskifting. Ventilen fremstår med normal alders- og bruksslitasje.

Avtrekksventilen var funksjonell ved befaringen, og det ble ikke registrert forhold som ga grunnlag for bemerkninger.

Årstall: 1972

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Inspeksjon via luke/åpning til stoppekrane, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Enkel kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Benkebeslag i rustfritt stål med ettgreps armatur. Integrrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Vann- og avløpsinstallasjoner er plassert i benkeskap under oppvaskkum, hvor det er montert lekkasjebrett. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller fuktmerker ved befaringen. Normal bruksslitasje og mindre kosmetiske merker på innredning og overflater.

Årstall: 1972

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 1972

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har innvendige vannledninger av eldre dato, antatt hovedsakelig fra byggeåret (1972). Synlige vannledninger er utført i kobber. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befaringstidspunktet, men røropplegget har oppnådd en høy alder sammenlignet med forventet levetid. Skjulte deler av anlegget er ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Årstall: 1972

Vurdering av avvik:

- Vannledningene er av høy alder og har økt sannsynlighet for slitasje og fremtidige lekkasjer som følge av normal aldring, selv om det ikke ble registrert funksjonsavvik eller lekkasjer ved befaringen.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har innvendige avløpsrør av eldre dato, antatt hovedsakelig fra byggeåret (1972). Avløpsanlegget består av en kombinasjon av støpejern og plast, der synlige avløpsrør under kjøkkenbenk er utført i plast. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller funksjonssvikt på synlige deler ved befaringen. Skjulte rørføringer er ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Årstall: 1972

Vurdering av avvik:

- Avløpsrørene har oppnådd en høy alder sammenlignet med forventet levetid. Selv om det ikke ble registrert lekkasjer eller funksjonsavvik ved befaringen, må det påregnes økt risiko for slitasje og behov for utskifting som følge av normal aldring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 1972

TG II Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank er antatt plassert i under kjøkkenbenk. Anbefaler nærmere undersøkelser.

Årstall: 1972

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har sikringskap med automatsikringer og AMS-strømmåler. Sikringsskapet fremstår ryddig og kursfortegnelse er tilgjengelig. Det er registrert overspenningsvern. Anlegget synes å være oppgradert i forbindelse med installasjon av nytt sikringskap/AMS-måler (merket 2017). Det elektriske anlegget er ikke funksjonstestet utover normal visuell kontroll, og det er ikke foretatt kontrollmålinger. Sikringskap og synlige deler av det elektriske anlegget fremstår i normal stand ved visuell befaring. Vurderingen omfatter ikke skjulte installasjoner eller den elektriske sikkerheten, som må vurderes av registrert elektroinstallatør ved behov.

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

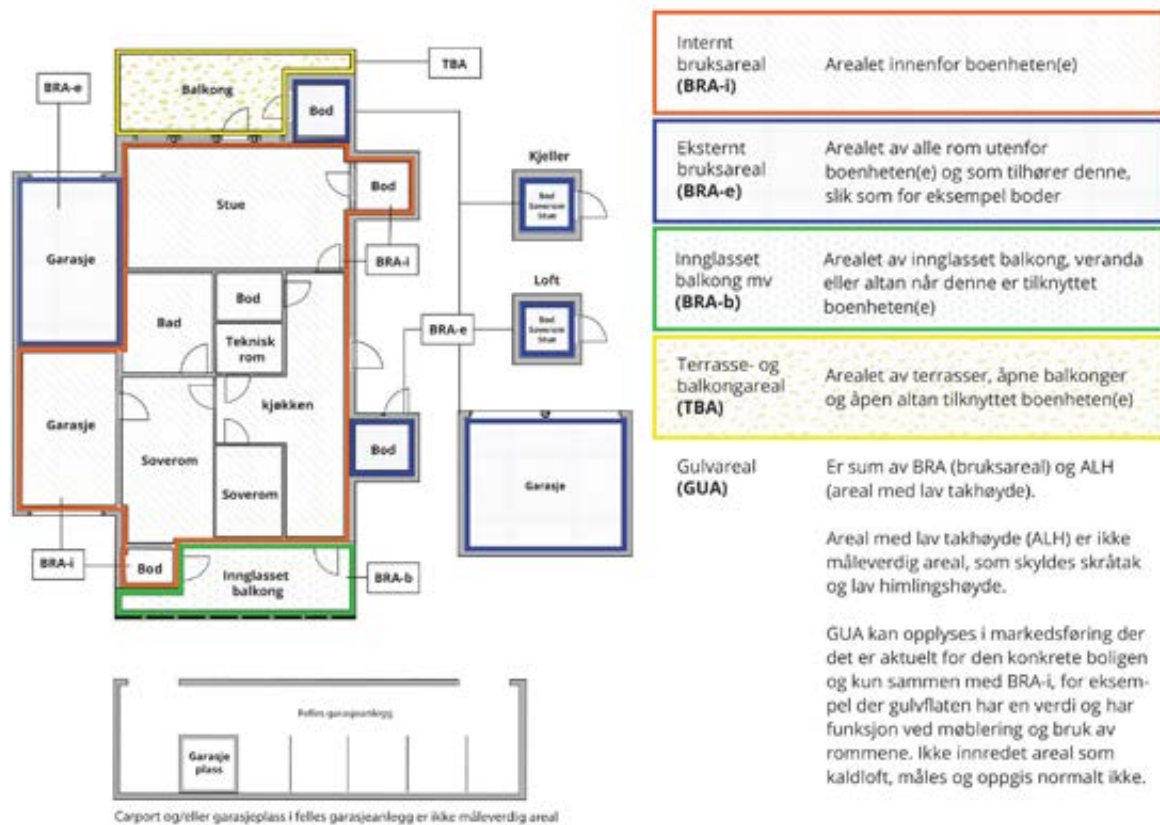
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	36			36	
SUM	36				
SUM BRA	36				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Alkove, stue/kjøkken, entré, bad, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.6.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	8	365		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Freiveien 79 A

Hjemmelshaver

Bævre Ola Arnold

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med sentral beliggenhet på Gomalandet i Kristiansund Kommune

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Felles tomt for borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

Avklares av/med megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndiges 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 befarings tidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygnings sakkyndig 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

Forutsetninger

oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon* "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»

Andre bilder



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0182/26	
Selger 1 navn	
Ola Arnold Bævre	
Gateadresse	
Freiveien 79A	
Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6512
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Beskrivelse

Skap under vask kjøkken har det hvert vannskade en gang før min tid. Har skiftet ut bunn og høyre skapside.

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

Beskrivelse

En nabo er kastet ut, ved rettslig avgjørelse. Skal være ute 05.06.26. Er flyttet ut solgt leiligheten nå

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

Nei Ja

Beskrivelse

Oppussing av fasaden.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ola Bævre	d0c7768c656e4569ec4d c5bfb7499a1fa7e3ccfe	19.06.2026 12:57:24 UTC	Signer authenticated by One time code

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



1/AB

FERDIGATTEST

BRUKSATTEST

Herved bevitnes at nedennevnte for

VERKSTEDINDUSTRIENS BOLIGBLOKK
FERDIGHET 79
v/ Thorleif Haasa

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr.-nr.

FERDIGHET 79.

nemlig:

1 boligbygg i botang.
4 etasjer + soldseletasje inneholder:

1 etasje:	6 stk ³ roms leiligheter m/ kj. bad og w.c.
2 etasje:	3 stk. roms leilighet m/ kj. bad og w.c.
3 "	" "
4 "	" "

Soldseletasje: Tilfluktsrom - Garasjer - Vaskerom og Matboder.

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

18/11-1970.

Brukstillatelse gitt 1/9-1972.

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

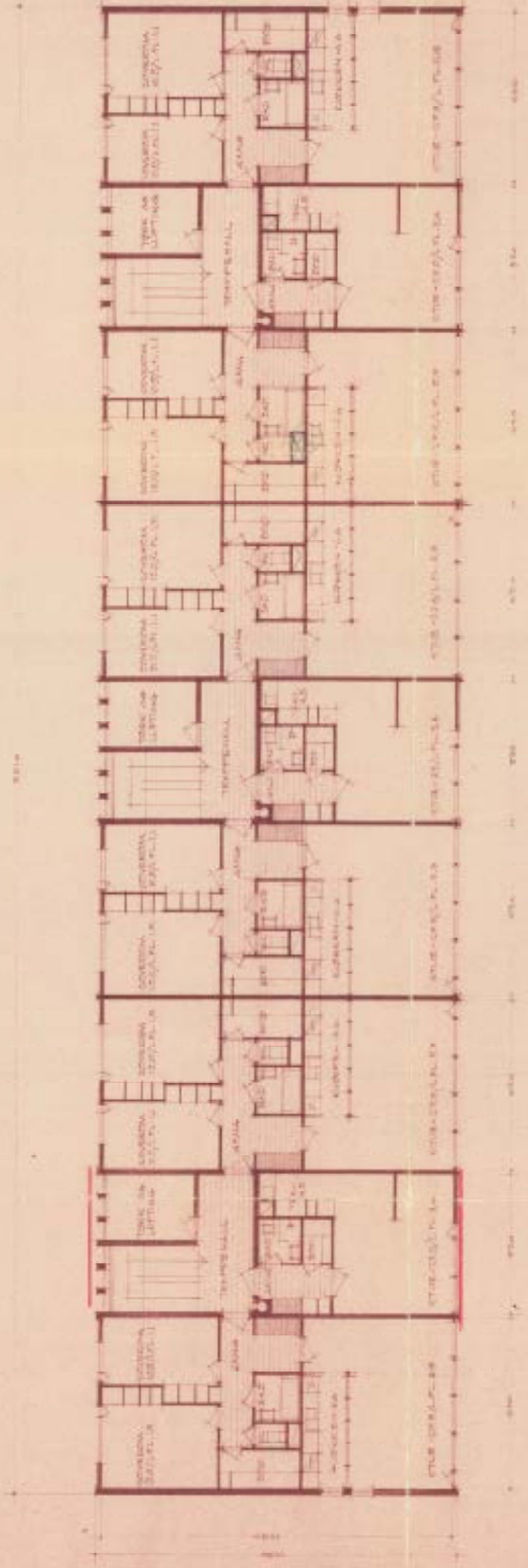
Det skal innsendes anmeldelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk i annet øyemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Ansvarshavende Byggherren Ivar K. Iversen. er ansvarlig for byggets riktige og håndverksmessige utførelse.

Kristiansund N., den

31/1-1972

Erling Vold
Bygningssjef



1.2.3.4. ETASJE

VERKSTEDFORENINGEN

RESTAURANG 4, 50. OKTOBER 1970
 FINN EIDUN - ARBETTER M.A.N.A. L.

TEGNINGSKJEFEN
 KERTHANSKI K.
 JAN. 1971

FREMLÅST
 1 0 NOV 1970
 K. 1042. S. SPJERNHJ

VEDE AVDELING 08 PLAD 8



Kristiansund kommune

I medvind uansett vær

AL KRISTIANSUND BOLIGBYGGELAG
Langveien 16
6509 KRISTIANSUND N

Plan og Byggesak
Administrativt vedtak nr. 2017/162

Vår ref.
2015/34429-8

Saksbehandler
Per Gunnar Aasprong

Dato
20.10.2016

FREIVEIEN 79 - Ferdigattest

Tiltakshaver: Sameiet Freiveien 79
Ansvarlig søker: Kristiansund Boligbyggelag AL

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 gis ferdigattest for fasadeendring i Freiveien 79, 6512 KRISTIANSUND N.

Saksopplysninger

Tillatelse til tiltaket ble gitt den 20.08.2015 med vedtaksnummer 2015/576. Søknad om ferdigattest er mottatt.

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

(FDV - Forvaltning/Drift/Vedlikehold).

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

Dette brevet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Per Gunnar Aasprong
Saksbehandler

Faktura ettersendes

Plan og Byggesak

Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund

E-post
postmottak@kristiansund.kommune.no

Besøksadresse
Kristiansund Servicekontor

Langveien 19
www.kristiansund.no

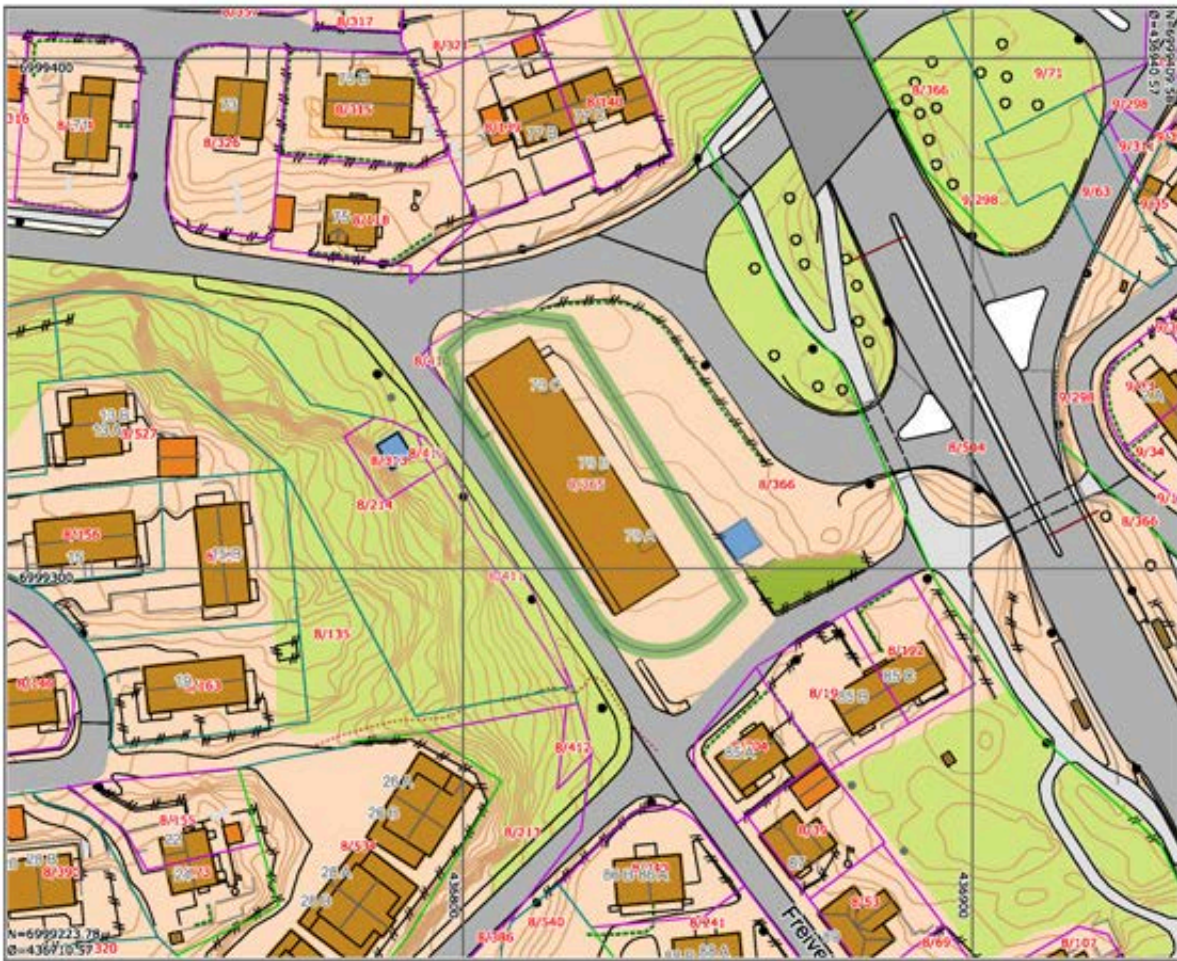
Telefon
71 57 40 00

Telefaks
71 57 40 35

Bank
3930.05.58007

Org.nr
NO 991 891 919





**KRISTIANSUND
KOMMUNE**



Målestokk
1:1000

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



KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 8

Bnr: 365

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Freiveien 79A, 6512 KRISTIANSUND N, med flere

Hj.haver/Fester:



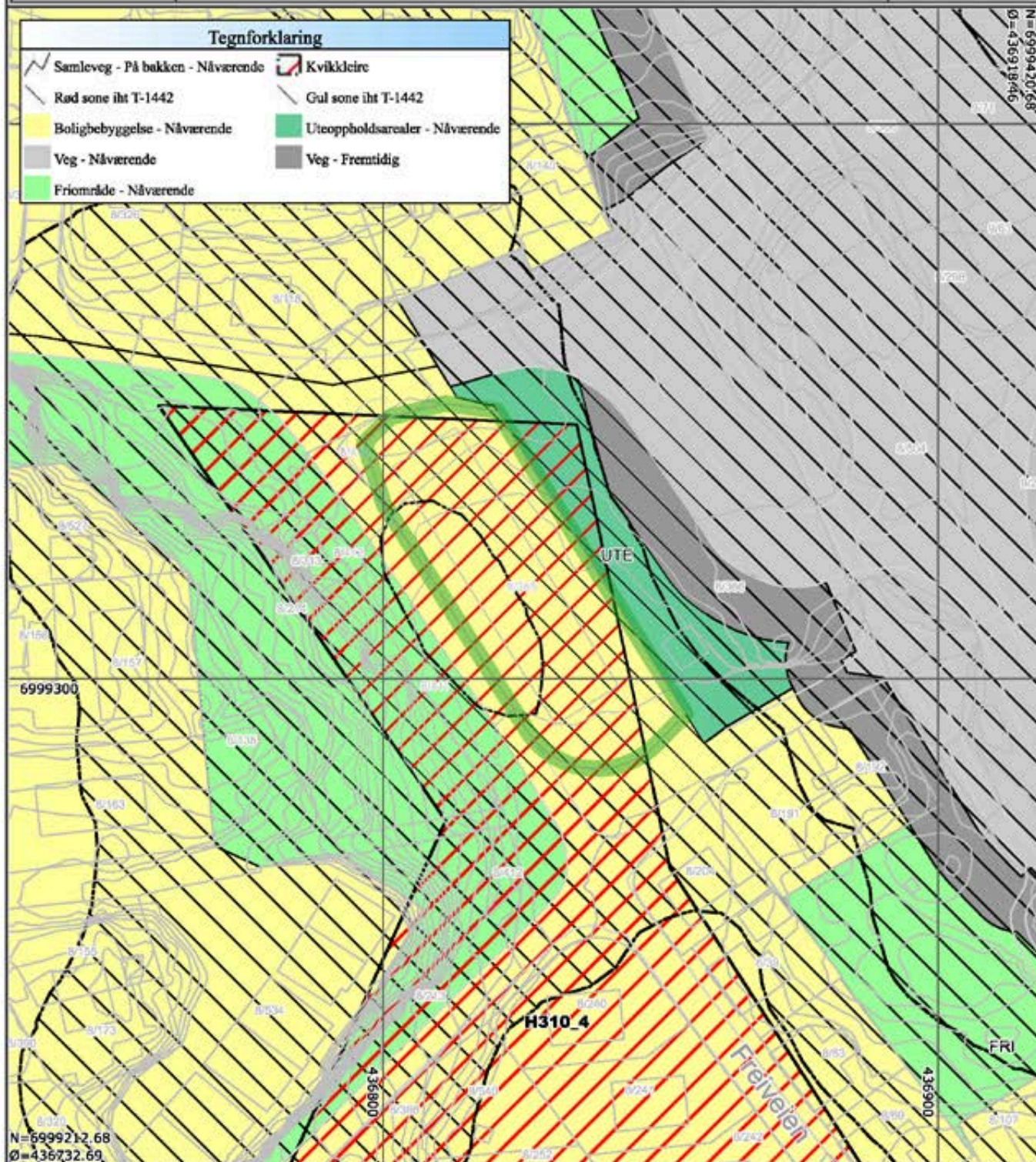
**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 15/5-2026 Sign:

Målestokk
1:1000

Tegnforklaring

- | | |
|----------------------------------|--------------------------------|
| Samleveg - På bakken - Nåværende | Kvikkdeire |
| Rød sone iht T-1442 | Gul sone iht T-1442 |
| Boligbebyggelse - Nåværende | Uteoppholdsarealer - Nåværende |
| Veg - Nåværende | Veg - Fremtidig |
| Friområde - Nåværende | |



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



KARTUTSNITT

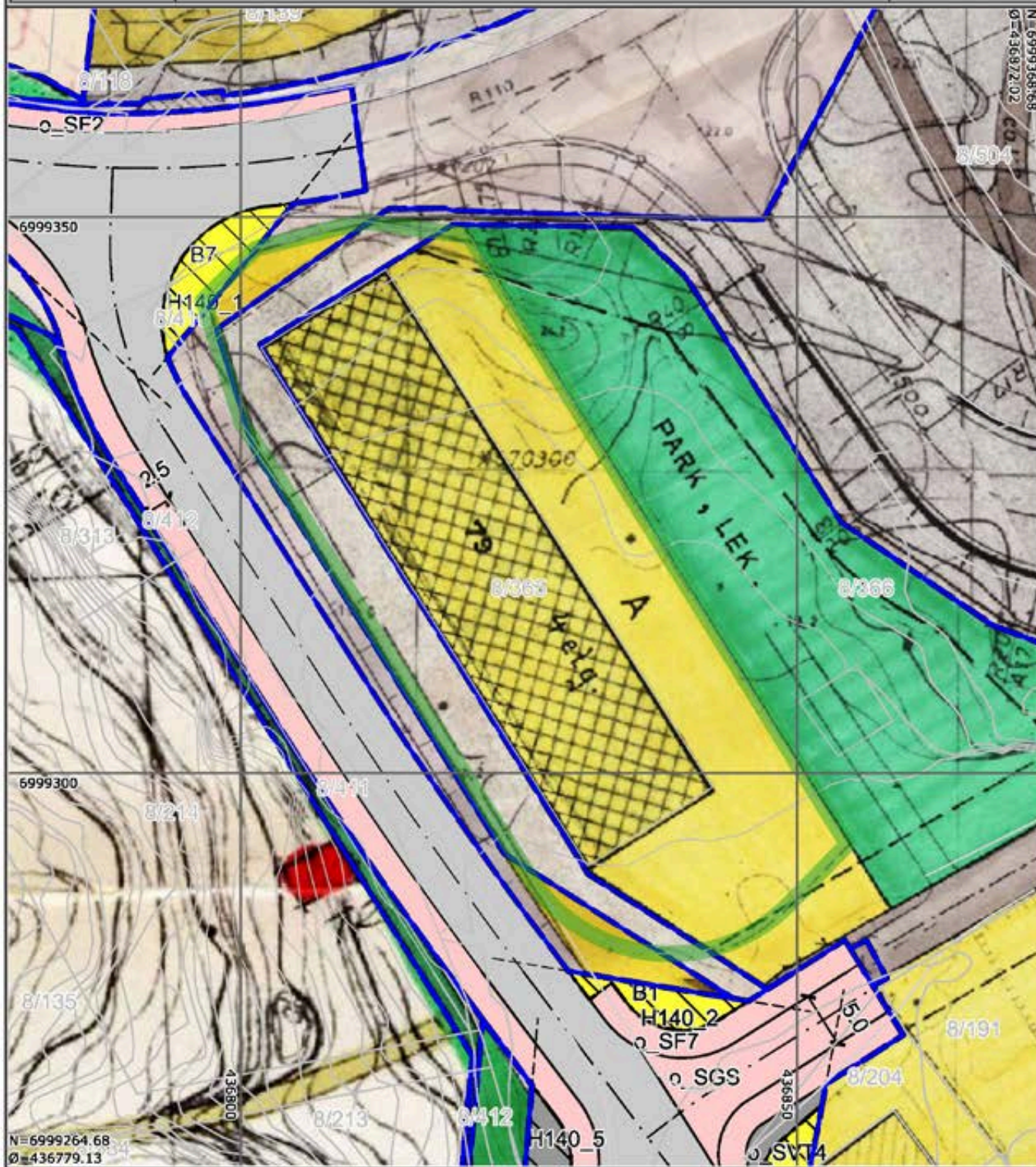
Eiendom:	Gnr: 8	Bnr: 365	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Freiveien 79A, 6512 KRISTIANSUND N, med flere			
Hj.haver/Fester:				



**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 15/5-2026 Sign:

Målestokk
1:500



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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET FREIVEIEN 79.

- 1.Hver sameier må sørge for at det er mest mulig ro i leiligheten mellom 22.00 - 07.00
- 2.Barn må ikke leke eller bråke i kjeller eller trappeoppganger. La aldri små barn være alene i oppganger eller heis.
- 3.Ingen må sette sykler, barnevogner eller annet i sameiets fellesarealer. Bruk anvist rom for dette.
- 4.Inngangsdører til kjellerboder skal alltid være låst. Inngangsdør til huset skal være låst i tidsrommet 19.00 - 07.00
- 5.Parkering av biler tillates kun på oppmerkede plasser. Det er forbudt å parkere foran innganger, garasjer og foran avfalls plass. Ulovlig parkerte biler kan bli tauet bort på eiers regning.
- 6.Alt husholdingsavfall skal pakkes godt inn og kastes i grå søppeldunk. Papir / Plast i grønn dunk, glass og metall i egen merket dunk.
- 7.Husdyr (katter, hunder) er forbudt. Sameiere kan søke styret om dispensasjon, og eiere må alltid holde hunder i bånd i sameiets fellesareal inne og ute.

8. Styret leier inn vaktmester-tjenester ved behov. Ved skade, feil eller mangler på elektrisk anlegg, rør, bygning m.m skal styret varsles.

9. Den enkelte sameier er ansvarlig for vedlikehold samt nødvendige reparasjoner og utskifting av alt elektrisk fra og med strømskap, rør, varmtvannsbereder, klosett, vasker m.m i egen leilighet. Vedlikehold av utvendig dør, vinduer samt rengjøring av renne / sluk på egen veranda skal også gjøres av sameier.

Viser ellers til Sameiets vedtekter og Eierseksjonslovens bestemmelser vedr. Ansvar og forpliktelser.

Husordens-reglene skal bidra til å skape et godt bomiljø for alle i Sameiet Freiveien 79.

Kristiansund, 11.03.19

Styret.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Freiveien 79, org. nr. 971367970

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 28.04.2022.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Freiveien 79. Sameiet er opprettet ved seksjonerings-begjæring tinglyst 17.04.1985.

1-2 Hva sameiet omfatter

12 seksjoner hver på 5 andeler
24 seksjoner hver på 11 andeler

Til sammen 36 seksjoner med 324 andeler, på eiendommen gnr.8, bnr. 365 i Kristiansund kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,*
- b) fylkeskommuner,*
- c) kommuner,*
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,*
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og*
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.*

2-1 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.

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

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

2-2 Godkjenning av leier

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som inst. på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er ikke tillatt. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

På Sameiet fellesareal er det opparbeidet parkeringsplasser til sameierne.

4-2 Sameiets garasjer

Sameiet har 12 garasjer i underetasjen av blokka. Disse leies ut til sameierne etter ansiennitet/botid i sameiet. Garasjer skal benyttes til registrerte kjøretøy/bil og kan ikke brukes til lager, verksted eller annen virksomhet.

4-3 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av garasje plassene. Rengjøring og vedlikehold av innvendige flater utføres av leietaker.

4-4 Kostnader - garasjeleie

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer garasjene. Styret fastsetter garasjeleien i forbindelse med sameiets budsjett behandling.

4-5 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap.

Styret kan leie ut parkeringsplasser til alle eiere av boligseksjoner.

Leierett kan av begge parter sies opp med 2 måneders varsel.

Den enkelte garasjeleier kan ikke overlate bruken av garasjeplassen til andre.

4-6 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-7 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikten omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikten, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe

for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kabel TV og eventuelt internett blir fordelt likt pr. seksjon.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

- (1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av hele styret i fellesskap.
- (2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

ÅRSMELDING OG REGNSKAP 2025

Innkalling til
Sameiermøte

Sameiet
Freiveien 79



Årsmøte 2026

Det innkalles til årsmøte for regnskapsår 2025

i Sameiet Freiveien 79

- TID: Tirsdag 07.04.2026, kl. 17:00
- STED: Møterom i Freiveien 79

Innkallingen ligger også på **MinSide** under dokumenter.

Saksliste i henhold til vedtektene:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

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

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

1.5 Godkjenning av innkalling

2. Årsmelding fra styret

Årsmeldingen er godkjent av styret og bes vedtas.

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

Årsregnskap og revisjonsberetning følger vedlagt. Årsregnskap for 2025 anbefales godkjent og resultat overføres til annen egenkapital.

4. Eventuell godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for siste styreperiode foreslås på årsmøte.

Godtgjørelse tidligere har vært:

Styreleder kr. 18.000,-.

Styremedlemmer kr. 3.000,-.

5. Valg av styreleder, styremedlemmer med varamedlemmer

5.1 Valg av styreleder

Leif Sund er på valg i år.

Det skal velges styreleder for 2 år. Leif Sund har sagt seg villig til gjenvalg.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem, Bengt Ingemar Svensson er ikke på valg i år.

Styremedlem, Gunn Karin Singsø er på valg i år.

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.

5.4 Valg av utsending til sameiermøte i Sameiet KBBL Servicesentral 2026

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

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

Det skal velges en delegat og en vara.

5.5 Evt. valg av valgkomite

Valgkomiteen har bestått av sittende styre.

Kristiansund, 18.03.2026

Sameiet Freiveien 79

Styret

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

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

Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

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

Årsmelding 2025 for Sameiet Freiveien 79

Styret

Siden siste ordinære årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte bestått av:

Styreleder, Leif Sund
Styremedlem, Gunn Karin Singsø
Styremedlem, Bengt Ingemar Svensson
1. Varamedlem, Odd Ulseth
2. Varamedlem, Kjell Håvard Junge

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

De som er på valg i år er:

Styreleder, Leif Sund

Styremedlem, Gunn Karin Singsø

Varamedlemmer

Virksomhetens art

Selskapet er et sameie med org.nr. 971367970 beliggende i Kristiansund kommune.

Boligselskapets forsikring

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

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

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Egenandelen på vanlige bygningsskader er kr. 12.000,-.

Sameiet KBBL Servicesentral

Boligselskapet er medeier i Sameiet KBBL Servicesentral.

Tjenester som tilbys er: - Vaktmestertjenester - Brøyting med UTV - Brann kontroll/HMS/Internkontroll – Andre mindre håndverkertjenester.

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

Vedlikeholdsplanlegging

Styret i boligselskapet er ansvarlig for at det utføres forsvarlig vedlikehold av bygningsmassen, og det anbefales å ha en langsiktig plan på utføring av vedlikeholdsarbeid. Avtale om vedlikeholdsplan gir 5% reduksjon på forsikringspremien i IF som gjelder bygningsmasse.

Boligselskapet har inngått avtale med KBBLs tekniske avdeling om utarbeidelse av vedlikeholdsplan, som revideres hvert 2. evt 3. år. KBBL VLP (vedlikeholdsplan) er et

nettbasert system som hjelper styrene å få oversikt over bygningsmassens tilstand. Her beskrives når tiltakene bør utføres med estimert kostnad, 10 år frem i tid. Noe som gjør det enklere for styret å planlegge økonomien i boligselskapet.

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

Internkontroll/HMS

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

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

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

Eventuelle avvik i HMS systemet følges opp av styret.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for boligselskapet er utført av Kristiansund Boligbyggelag.

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

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

freiveien79@kbblbolig.no

Boligselskapets revisor har vært BDO Nordmøre.

Bankforbindelse/rentebetingelser

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

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

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

Lånerente pr. 31.12.25 var 4,49%, og innskuddsrente på 3,69%.

Sameiet har ett lån i Sparebank 1 Nordmøre.

Styrets arbeid

Oppsummering av året 2025.

Vi har hatt noen utfordringer med enkelte beboere gjennom året.

Har gjennomført fire styremøter og i tillegg en del telefonkontakt.

Arbeid med skifting av soveromsvindu starter rundt påsketider og

ansees som nødvendig vedlikehold da disse nærmer seg en alder på 30 år.

Ble også bygget et flott boss skur i løpet av året.

Vil gjerne se på muligheten for å innstalere kamera i inngangspartiet.

Hilsen styret.

Med hilsen fra styret i

Sameiet Freiveien 79

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.03.2026

Årsregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og andre inntekter	2	2 184 482	2 028 292	2 157 664	2 253 132
Sum driftsinntekter		2 184 482	2 028 292	2 157 664	2 253 132
Utgifter					
Personalkostnader	3	85 793	3 384	3 384	84 107
Styregodtgjørelser	4	24 000	24 000	24 000	24 000
Revisjonshonorar	5	6 238	8 688	9 210	6 600
Forretningsførerhonorar		164 046	157 722	164 041	170 607
Regnskapsm. avskrivinger	10	6 392	6 392	6 396	6 392
Vedlikehold	6	373 700	363 450	373 700	381 600
Kabel-TV og/eller internett		270 864	270 864	288 144	288 144
Forsikring		109 585	95 486	109 619	115 400
Energi, strøm		54 163	55 119	54 454	56 800
Drifts- og serviceavtaler	7	318 572	245 610	244 925	304 648
Andre driftskostnader	8	167 777	165 112	73 000	85 300
Kommunale avgifter	9	166 667	160 607	184 000	187 100
Sum driftsutgifter		1 747 797	1 556 433	1 534 873	1 710 698
Res. før finansielle poster		436 685	471 859	622 791	542 434
Finansielle inn- /utbet.					
Renteinntekter		215 160	216 079	99 900	96 600
Renteutgifter	14	207 370	232 402	188 521	159 898
Sum finansielle inn-/utbet.		7 790	-16 323	-88 621	-63 298
Årsresultat		444 474	455 536	534 170	479 136

Balanse 2025

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger		48 508	54 900
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		5 400	5 400
Øremerkede bankinnskudd		2 101 396	2 019 001
Sum anleggsmidler		2 155 304	2 079 301
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		128	34 320
Andre fordringer		115 383	109 585
Bankinnskudd			
Innestående på driftskonti	11	3 339 964	3 135 271
Sum omløpsmidler		3 455 476	3 279 176
SUM EIENDELER		5 610 779	5 358 477
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		-698 250	-1 142 725
Sum egenkapital		-698 250	-1 142 725
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning	12	2 157 348	1 952 444
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	3 930 360	4 351 789
Sum langsiktig gjeld		6 087 708	6 304 233
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		24 174	15 098
Leverandørgjeld		187 024	132 137
Skyldig off. myndigheter		1 132	0
Annen kortsiktig gjeld		8 992	49 733
Sum kortsiktig gjeld		221 322	196 968
Sum gjeld		6 309 030	6 501 201
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 610 779	5 358 477
Pantestillelser	13	3 930 360	4 351 789

Kristiansund N 31.12.25

AL Kristiansund BBL

Sted: _____, dato: _____

Leif Sund
Styreleder

Gunn Karin Singsø
Styremedlem

Bengt Ingemar Svensson
Styremedlem

Note 0 - Informasjon om årsregnskapet/regnskapsprinsipper

Selskapet er et sameie beliggende i Kristiansund kommune.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler:

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

Boligselskapet har negativ egenkapital, men den bokførte underbalansen dekkes opp ved en reell merverdi i lagets bygningsmasse.

Note 1 - Disponible midler

Nedenfor finner du oppstillingen over disponible midler:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025
A. Disponible midler pr. 01.01	3 082 207	2 842 945	3 082 207
B. Endring disponible midler:			
Årets resultat (se resultatregnskap)	444 474	455 536	534 170
Tilbakeføring avskrivning	6 392	6 392	6 396
Avsatt vedlikeholdsfond	204 904	261 855	0
Innskudd / uttak øremerkede midler	-82 395	-80 774	0
Avdrag langsiktig lån	-421 429	-403 747	-430 748
B. Årets endring disponible midler:	151 946	239 262	109 818
C. Disponible midler pr. 31.12	3 234 154	3 082 207	3 082 207
Av de disponible midlene er følgende øremerket vedlikehold:	2 157 348	1 952 444	0
Fritt disponibelt:	1 076 806	1 129 763	0
Omløpsmidler 31.12	3 455 476	3 279 176	3 279 176
Kortsiktig gjeld 31.12	-221 322	-196 968	-196 968
Disponible midler 31.12	3 234 154	3 082 207	3 082 207

I budsjett 2026 er det budsjettert med en endring i disponible midler på kr 30.913,-.

Note 2 - Innkrevde felleskostnader og andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Innbetalte felleskostnader	1 613 520	1 514 592	1 613 520	1 681 488
3601 Leieinntekter garasjer	72 000	71 750	72 000	72 000
3602 Innkrevd vannavgift, kabel- tv og internett	472 032	429 408	472 144	475 244
3620 Strømvavgift el-bil lading	26 930	12 542	0	24 400
Sum	-2 184 482	-2 028 292	-2 157 664	-2 253 132

Note 3 - Personalkostnader

Laget har ingen ansatte, men leier inn etter behov.

	2025	2024
5000 Lønn	64 200	0
5092 Feriepenger	8 025	0
5400 Arbeidsgiveravgift	12 436	3 384
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	1 132	0
Sum	85 793	3 384

Note 4 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	24 000	24 000
Sum	24 000	24 000

Note 5 - Revisjonshonorar

	2025	2024
Revisors honorar som i sin helhet knytter seg til revisjon er på kr.	6 238	8 688

Note 6 - Vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold Bygg	103 148	40 552
6603 Vedlikehold Elektro	0	34 793
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	14 898	0
6610 Vedlikeholdsplan	0	26 250
6645 Vedlikeholdsavsetning	204 904	261 855
6716 Teknisk tjenester	50 750	0
Sum	373 700	363 450

Note 7 - Kostnader Drifts- og serviceavtaler

	2025	2024
6761 VVS	12 525	0
6762 Heiskostnader	129 609	74 451
6764 HMS-tjenester	14 813	21 706
6765 Vaktmestertjenester	0	-234
6766 Renholdstjenester	121 513	114 878
6769 Brannteknisk anlegg, kontroll og drift	9 007	0
6772 Andre driftsavtaler	0	34 809
6773 Brøyting	31 106	0
Sum	318 572	245 610

Note 8 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6500 Innkjøp/vedlikehold driftsmat.	0	7 215
6551 Driftskostnader bygg	35 504	4 283
6554 Driftskostnader utvendig anlegg	1 454	6 458
6557 Driftskostnader el-bil ladestasjon	15 169	8 449
6559 Andre driftskostnader	4 969	8 465
6715 Sekretærarbeider ol	7 158	6 309
6720 Juridisk rådgivning	93 440	116 875
6800 Kontorrekvisita	4 142	1 328
6825 Kopiering	981	1 243
6940 Porto	0	262
7720 Generalforsamling	1 692	3 060
7770 Bank-og kortgebyr, betalingsgebyr	3 267	1 166
Sum	167 777	165 112

Note 9 - Kommunale avgifter/eiendomsskatt

	2025	2024
7760 Kommunale avgifter (vann- , avløp og feieavgift)	166 667	160 607
Sum	166 667	160 607

Note 10 - Andre anleggsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives etter antatt levetid.

	Kabel- installasjon ladeanlegg	Installasjon for el-bil lading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 997	59 925
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 997	59 925
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	932	14 482
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 065	45 443
Årets avskrivninger :	400	5 992
Anskaffelsesår :	2023	2023
Antatt levetid i år :	10	10

Alle anleggsmidler er vurdert etter forsiktighetsprinsippet.

Note 11 - Bankinnskudd

	2025	2024
Bundne bankinnskudd :		

Note 12 - Vedlikeholdsavsetning

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

	2025
Vedlikeholdsavsetning IB 01.01	1 952 444
+ årets avsetning	204 904
Vedlikeholdsavsetning UB 31.12	2 157 348

Note 13 - Pantstillelser

	2025
Av anleggets bokførte gjeld er dette sikret ved pant kr.	3 930 360
Lagets egne konti er stillet som sikkerhet kr.	2 101 396

Note 14 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Nordmøre
Formål:	Heisprosjekt 2018
Lånenummer:	39308497880
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	4.491 %
Beregnet innfridd:	30.06.2033
Opprinnelig lånebeløp:	7 000 000
Lånesaldo 01.01:	4 351 789
Avdrag i perioden:	421 429
Lånesaldo 31.12:	3 930 360

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 39308497880	24	133 348	3 200 352
	12	60 834	730 008

Nabolagsprofil

Freiveien 79A

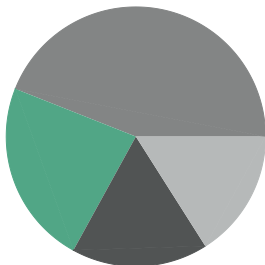
Offentlig transport

Goma	3 min
Totalt 9 ulike linjer	
0.2 km	
Kristiansund Kvernberget	8 min

Skoler

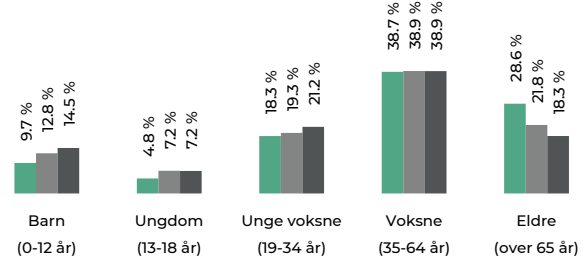
Nordlandet barneskole (1-7 kl.)	18 min
168 elever, 11 klasser	
1.5 km	
Folkeparken skole (1-7 kl.)	18 min
344 elever, 27 klasser	
1.5 km	
Allanengen skole (1-7 kl.)	5 min
217 elever, 17 klasser	
2.4 km	
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min
275 elever, 24 klasser	
1.2 km	
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min
345 elever, 24 klasser	
1.7 km	
Atlanten videregående skole	17 min
500 elever, 18 klasser	
1.5 km	
Kristiansund videregående skole	22 min
950 elever	
1.8 km	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



	23% i barnehagealder
	44% 6-12 år
	17% 13-15 år
	16% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Steinberget	691	442
Kommune: Kristiansund	24 013	12 635
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

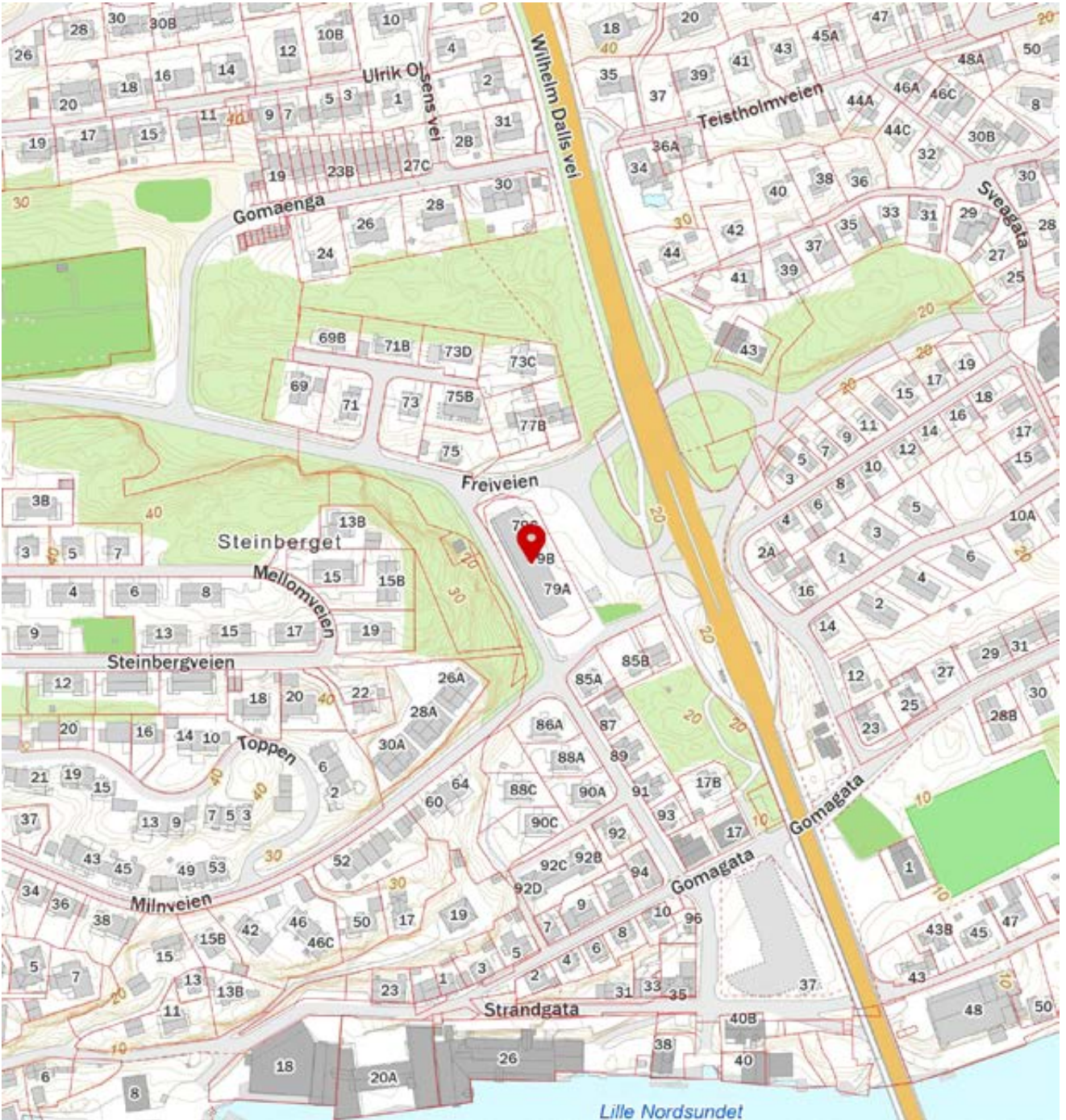
Atlantis naturbarnehage (0-5 år)	11 min
76 barn	
1 km	
Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år)	13 min
97 barn	
1.2 km	
Nordlandet barnehage (1-5 år)	18 min
100 barn	
1.4 km	

Dagligvare

Bunnpris Marokko	10 min
Bunnpris Stortua	11 min
Post i butikk, PostNord	
1 km	

Sport

Goma aktivitetshus	2 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	
0.2 km	
Bassenggata balløkke	13 min
Ballspill	
1 km	
Actic Atlanterhavsbadet	16 min
Family Sports Club Løkkemyra	23 min



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

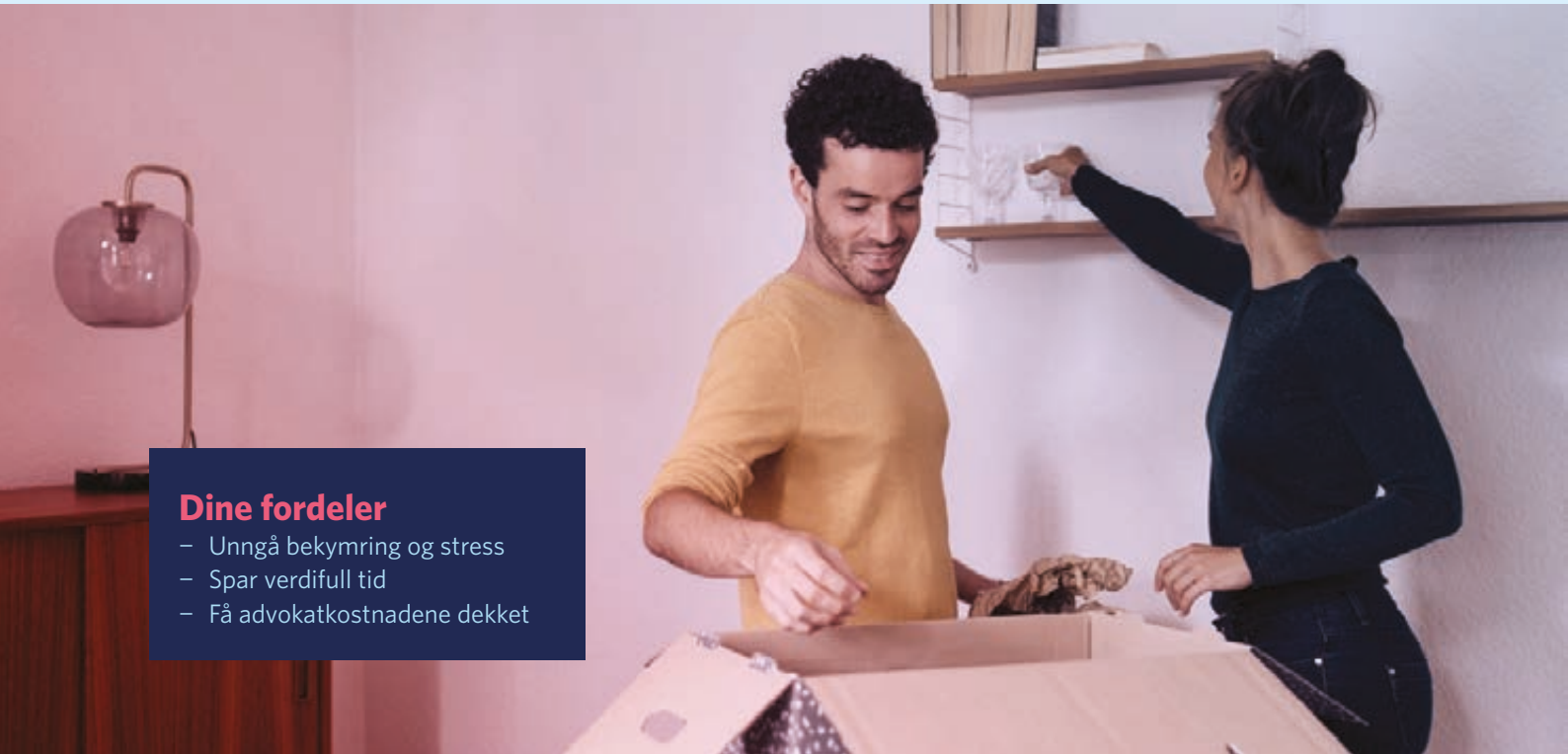
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

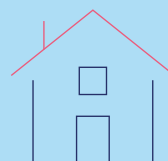
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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: 4-0182/26

Adresse: Freiveien 79A, 6512 KRISTIANSUND N, gnr. 8, bnr.
365, snr. 3 i Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Anders Havneraas

Tlf: 93882954

Epost: anders@notar.no

Salgsoppgavedato: 07.07.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/