

Sjursvikveien 1A

KRISTIANSUND N

notar



Prisantydning Kr 790 000,- Boligtype Andelsleilighet
BRA-i/BRA Total 66/77 kvm Megler Anders Havneraas Tlf 938 82 954

NOTAR.NO

notar



Sjursvikveien 1A

Romslig 2-roms andelseleilighet i 4.etg. |

Vinterhage | Parkering

Adresse	Sjursvikveien 1A 6507 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 790 000,-
Fellesgjeld	Kr 1 036 226,-
Omkostninger	Kr 9 990,-
Totalpris	Kr 1 836 216,-
Fellesutgifter	Kr 9 343,-
BRA-i/BRA Total	66/77 m²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelseilighet
Byggeår	1949 / 2007
Soverom	1
Etasje	4

Din lokale eiendomsmegler Notar v/Anders Havneraas har gleden av å presentere denne flotte og romslige andelseiligheten i Sjursvikveien 1A. Leiligheten ligger i fjerde etasje og inneholder stue, kjøkken, vinterhage, romslig soverom, bad, vaskerom og bod. Det er parkering på borettslagets tomt, samt mulighet for å kjøpe/leie garasjeplass. Borettslaget har flotte fellesområder både ute og inne med bla. eget trimrom og møterom/selskapslokale som kan brukes vederlagsfritt av borettslagets beboere.

Eiendommen ligger med kort avstand til sentrum, butikker, servicetilbud, kollektivtransport og øvrige fasiliteter. Området kombinerer sentral beliggenhet med nærhet til sjø og maritime omgivelser.

Vi ønsker velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Anders Havneraas

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	9
Nøkkelinformasjon	10
Plantegning	19
Vedlegg	21
Budgivning	79

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

Leiligheten har en attraktiv og sjønær beliggenhet i Sjursvika i Kristiansund. Fra boligen er det flott utsikt over sjøen og havnemiljøet. Vinterhagen fungerer som et ekstra oppholdsrom store deler av året og gir gode muligheter til å nyte utsikten uavhengig av værforhold. Eiendommen ligger med kort avstand til sentrum, butikker, servicetilbud, kollektivtransport og øvrige fasiliteter. Området kombinerer sentral beliggenhet med nærhet til sjø og maritime omgivelser.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Sjursvikveien 1A, 6507 KRISTIANSUND N

OPPDRAKSNUMMER

4-0223/26

SELGER

Torgeir Dahl

MATRIKKE

Gårdsnummer 2, bruksnummer 41, , ideell andel 1/1.
andelsnr. 34 i Norfinn Bo & Ro Borettslag med orgnr.: 989
748 734 i Kristiansund kommune.

EIEFORM

Andel i Norfinn Bo & Ro Borettslag

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 6.405 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Bygningen er etablert på fjell og kai av støpt betong. 6.405 kvm felles eiet tomt. Opparbeidet med biloppstillingsplasser og båtkai. Tomten rundt boligen består av parkeringsplasser og markterrasser. Parkering i garasjeanlegg.

TAKST

Tilstandsrapport datert 16.06.2026. utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad.

BYGGEÅR

1949 / 2007

Byggeår for bygningen er 1949. Leilighetene i bygget var ombygd fra næringsbygg til leiligheter i 2007.

BYGGEMÅTE

Innglasset vinterhage. Det er brann- og lydklassifisert entrédør. Skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt. Utvendige vinduer er malte vinduer med 2-lags isolerglass.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann. Avvik som kan kreve tiltak:

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

Våtrom > Etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Følgende har fått tilstandsgrad IU av takstmann.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Det gjøres dessuten oppmerksom på at selger ikke har bebodd

eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig og underlagt reguleringsbestemmelser for Sjursvikveien, plan-ID R-244. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til bolig.

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

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

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

PARKERINGSFORHOLD

Parkeringsplass i kjeller kan leies/kjøpes. Fri parkering på borettslagets tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL Utleie

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

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Byggeår for bygningen er 1949. Leilighetene i bygget var ombygd fra næringsbygg til leiligheter i 2007.

Det foreligger ferdigattest for leilighetsbygg - Sjursvikveien 1-2/41 datert 06.06.2008.

RADONMÅLING

Borettslaget er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Det er foretatt radonmåling med verdier innenfor grenseverdier.

INNHold

Leiligheten ligger i 4.etg og inneholder stue/kjøkken, bad, bod, vinterhage og soverom.

STANDARD

Gulvet er av hovedsakelig parkett. Innvendige dører er malte, glatte dører. Veggene er utført med malte plater, og himlingen med himlingsplater.

Bad

Flislagt bad/vaskerom med elektriske varmekabler i gulv. Badet er innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett, servant med innredning samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har plastsluk. Leiligheten har mekanisk ventilasjon med sentralt avtrekksanlegg.

Kjøkkenet

Kjøkkenet fremstår som et lyst og funksjonelt innredet kjøkken med hvite profilerte fronter og mørk laminat benkeplate. Innredningen er oppført i L-form med halvøy mot spiseplass, noe som gir gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter. Kjøkkenet er utstyrt med: Integrert oppvaskmaskin, komfyr med keramisk koketopp, ventilator tilkoblet sentralt avtrekksanlegg, kjøleskap/fryser og oppvaskkum med ettgrep blandebatteri. Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av

avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

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

AREALER

BRA - i: 66 m²
BRA - e: 6 m²
BRA - b: 5 m²
BRA totalt: 77 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje
BRA-i: 66 m² Entré, bad, walk-in closet, soverom, stue/kjøkken
BRA-e: 6 m²
BRA-b: 5 m²

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 790 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 9 343,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene dekker bl.a.:

- kabel-tv og internett
- renter på felles lån
- kommunale avgifter og renovasjon

- felles bygningsforsikring
- strøm i fellesarealer
- drift og vedlikehold av borettslaget
- vaktmestertjenester
- tilgang til trimrom og fellesrom
- renhold og vask av fellesarealer, samt vask av avfallsdunker og avfallsrom
- gratis containere
- forretningsførsel ved KBBL
- brannalarm med direktekobling til brannvesen

Felleskostnadene fordeles slik:

Felleskostnader renter på andel av felleslån kr 4 179,-

Felleskostnader drift kr 5 164,-

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2030 utgjøre ca kr 1 346,00 per måned for denne boligen

FORMUESVERDI – PRIMÆR

Kr. 528 072,- som primærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 790 000,- (Prisantydning)

kr. 1 036 226,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 1 826 226,- (Pris inkl. fellesgjeld)

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

kr. 545,- (Tinglysning pantdokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 9 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 836 216,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantdokument 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/servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Gnr. 2, bnr. 41

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:

1923/900585-1/61 29.10.1923 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Rettighetshaver: Kristiansund kommune.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1928/900758-1/61 03.02.1928 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Rettighetshaver: Kristiansund kommune.

1944/990013-1/61 24.02.1944 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver: Olaog Thorsøe.

1951/300138-1/61 18.01.1951 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighetshaver: Krisitansund kommune.

Vedr. utvidelse og oppfylling.

2008/55650-1/200 21.01.2008 FELLESBL. FOR BOR.INNSK.

Beløp: NOK 29 419 000

Panthaver: ANDELSHAVERN I BORETTSLAGET

LØPENR: 8206591

2018/1433117-1/200 19.10.2018

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1505 GNR: 2 BNR: 10

Bestemmelse om pumpeledning

2019/293439-1/200 11.03.2019

BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1505 GNR: 2 BNR: 10

2019/293439-2/200 11.03.2019

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1505 GNR: 2 BNR: 10

Bestemmelse om uteareal og kai

2019/1538618-1/200 23.12.2019

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 55 000 000

Panthaver: SPAREBANK 1 NORDMØRE

ORG.NR: 937 899 408

GRUNNDATA

900334-1/61 OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN

OPPRETTELSE - FRADELT FRA UKJENT HOVEDBRUK.

2002/11510-1/61 18.12.2002 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1505 GNR: 2

BNR: 593

2003/5330-1/61 18.06.2003 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1505 GNR: 2

BNR: 597

2007/1916-1/61 21.02.2007 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1505 GNR: 2

BNR: 607

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Andelsnummer 34

HEFTELSE

Ingen heftelser registrert

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2007/234544-2/201 20.12.2007 REGISTRERING AV

BORETTSLAGSANDEL

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

GRUNNBOKSDATO

07.07.2026

FORSIKRINGSSKAP

Frende Skadeforsikring AS

POLISENUMMER

1224770

ANDEL FELLESBJELD

Kr. 1 036 226,- pr. 11.06.2026

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Lånenummer: 39308591585, Sparebank 1 Nordmøre
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 11.06.2026: 4.49% pa.
Antall terminer til innfrielse: 68
Saldo per 11.06.2026: 49 508 302
Andel av saldo: 1 036 226
Første termin: 30.06.2020Neste avdrag: 30.06.2030 (siste termin 31.12.2059)

IN-avtale

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2030 utgjøre ca kr 1 346,00 per måned for denne boligen

Det opplyses om at borettslaget vil vurdere avdragsfritt i 10 år etter 2030.

ANDEL FORMUE

Kr. 6 102,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

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

SIKRINGSFOND

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

FORRETNINGSFØRER

Kristiansund Boligbyggelag

FORKJØPSRETT

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Borettslaget praktiserer styregodkjenning av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å

bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

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

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

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

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

LEGALPANT

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

OVERTAGELSE

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

10.07.2026

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.	45000.00	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	15 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 000,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	16 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Factoring/Utleddsgebyr	kr.	3 000,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle

som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

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

Plantegning



Plantegningen er en ikke måltar illustrasjon og avvik kan forekomme.



- I tillegg medfølger ekstra bod på ca. 6 kvm i tredje etasje.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

SJURSVIKVEIEN 1A

Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport m/energimerke
Ferdigattest
Bygningstegninger
Kartutsnitt
Utsnitt av kommuneplan
Vedtekter
Husordensregler
Utdrag av årsmelding
Orientering om borettslaget

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0223/26	

Selger 1 navn
Øivind Holten

Gateadresse	
Sjursvikveien 1A	
Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6507

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 4-0223/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☒ 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
Øivind Holten	1393b73e706be33be4e6 b5f522e98934064a0871	25.06.2026 15:43:55 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>

Tilstandsrapport

 Sjursvikveien 1 A, 6507 KRISTIANSUND
N

 KRISTIANSUND kommune

gnr. 2, bnr. 41

Andelsnummer 34

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 16.06.2026

Rapportdato: 19.06.2026

Oppdragsnr.: 20889-1585

Eiendomsverdi ref nr: ZS6152

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt og i gjennomsnittlig god stand sett opp mot alder og byggeår. Tilstandsrapporten avdekker ingen forhold med TG3 (store eller alvorlige avvik). De fleste bygningsdelene er vurdert til TG1, mens enkelte forhold er gitt TG2 knyttet til ventilasjon, våtromsdetaljer og teknisk bod. Varmtvannsberederen er fra 2007 og har oppnådd en alder hvor utskifting må påregnes innen normal tid. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader, lekkasjer eller andre alvorlige bygningsmessige forhold ved befaringen. Samlet sett vurderes boligen å ha en god og funksjonell standard med normal slitasje i forhold til alder og bruk.

Leilighet i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Innglasset balkong.

Det er brann- og lydklassifisert entrédør. Skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt.

Utvendige vinduer er malte vinduer med 2-lags isolerglass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Gulvet er av hovedsakelig parkett.

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Veggene er utført med malte plater, og himlingen med himlingsplater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Fuktsøk er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Flislagt bad/vaskerom med elektriske varmekabler i gulv. Badet er innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett, servant med innredning samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Våtrommet er oppført i henhold til byggeskikk og forskrifter gjeldende for byggeperioden. Det er ikke registrert alvorlige avvik på våtrommet.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 25 mm.

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har plastsluk.

Leiligheten har mekanisk ventilasjon med sentralt avtrekksanlegg. Fra byggeåret 2007 og har passert vesentlig del av forventet levetid.

Dokumentasjon våtrom: Ingen dokumentasjon fremlagt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fremstår som et lyst og funksjonelt innredet kjøkken med hvite profilerte fronter og mørk laminat benkeplate.

Innredningen er oppført i L-form med halvøy mot spiseplass, noe som gir gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter.

Kjøkkenet er utstyrt med:

Integrert oppvaskmaskin

Komfyr med keramisk koketopp

Ventilator tilkoblet sentralt avtrekksanlegg

Kjøleskap/fryser

Oppvaskkum med ettgreps blandebeholder

Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige avløpsrør er utført i plast.

Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg med automatsikringer. Kursfortegnelse foreligger i sikringsskapet. Det ble ved befaring ikke registrert tegn til varmgang, feil eller andre forhold som ga grunnlag for nærmere undersøkelser. Anlegget fremstår som normalt vedlikeholdt og i tilfredsstillende stand.

Innvendige vannledninger er utført som plastledninger i rør-i-rør-system. Anlegget fremstod uten synlige lekkasjer eller registrerte avvik ved befaringstidspunktet.

Boligen har mekanisk ventilasjon via sentralt avtrekksanlegg.

Kjøkken og våtrom er tilknyttet det mekaniske avtrekksystemet.

Det er registrert manglende luftespalte under dør til bad/vaskerom samt manglende ventilasjon i teknisk bod. For øvrig fremstår ventilasjonsløsningen som normal for bygningstype og alder.

Boligen har en 200 liters varmtvannsbereder av fabrikat Møretank plassert i teknisk bod med sluk. Berederen er produsert i 2007 og er ca. 19 år gammel. Det ble ikke registrert lekkasjer eller synlige skader ved befaringstidspunktet, men alder tilsier at utskifting må påregnes innen normal tid.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat. Ved befaring ble det ikke registrert mangler eller skader på det branntekniske utstyret. De branntekniske forholdene er vurdert til å være tilfredsstillende.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

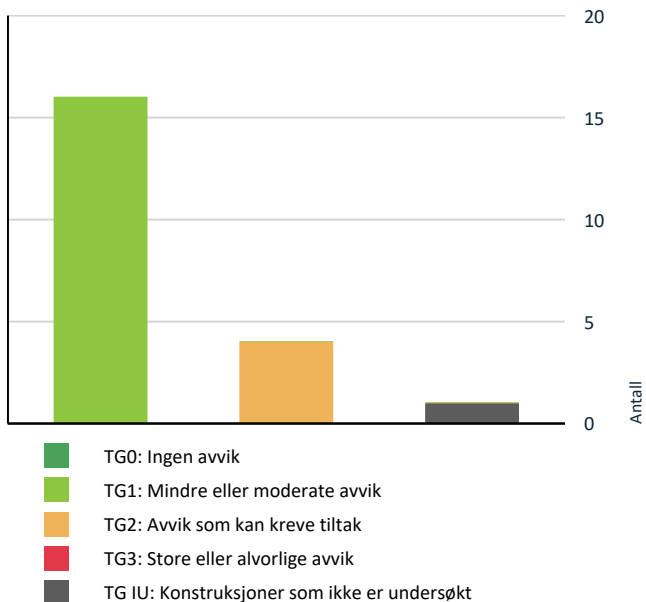
[Gå til side](#)

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon [Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens.

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

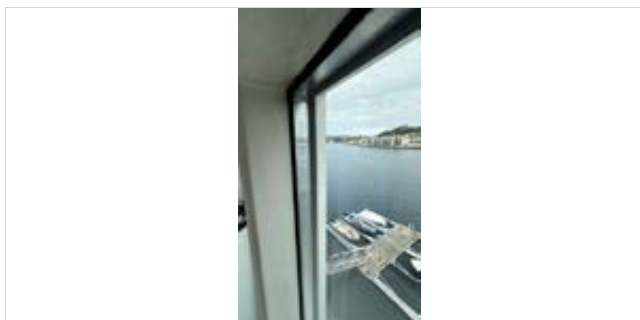
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE



Byggeår
2007

Kommentar
Leiligheten er oppført/ombygget og tatt i bruk i 2007.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Utvendige vinduer er malte vinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2007

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør. Skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt.

Årstall: 2007

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Innglasset balkong.

Årstall: 2007

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av hovedsakelig parkett.

Årstall: 2007

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med malte plater, og himlingen med himlingsplater.

Årstall: 2007

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Årstall: 2007

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Flislagt bad/vaskerom med elektriske varmekabler i gulv. Badet er innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett, servant med innredning samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Våtrommet er oppført i henhold til byggeskikk og forskrifter gjeldende for byggeperioden. Det er ikke registrert alvorlige avvik på våtrommet.

Årstall: 2007



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon våtrom: Ingen dokumentasjon fremlagt.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2007

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 25 mm.

Årstall: 2007

ETASJE > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Fra byggeåret 2007 og har passert vesentlig del av forventet levetid.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Membranen antas å være fra bygge-/ombyggingsåret 2007 og er således ca. 19 år gammel. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller type membran. Tilstandsrapporten har ikke avdekket tegn til fuktskader eller svikt i membranen ved befaringstidspunktet.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 2007

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

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

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk ventilasjon med sentralt avtrekksanlegg.

Årstall: 2007

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Fuktsøk er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet fremstår som et lyst og funksjonelt innredet kjøkken med hvite profilerte fronter og mørk laminat benkeplate. Innredningen er oppført i L-form med halvøy mot spise plass, noe som gir gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter.

Kjøkkenet er utstyrt med:

Integrert oppvaskmaskin

Komfyr med keramisk koketopp

Ventilator tilkoblet sentralt avtrekksanlegg

Kjøleskap/fryser

Oppvaskkum med ettgrep blandebatteri

Årstall: 2007

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Årstall: 2007

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført som plastledninger i rør-i-rør-system. Anlegget fremstod uten synlige lekkasjer eller registrerte avvik ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2007

Tilstandsrapport

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført i plast.

Årstall: 2007

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat. Ved befarings ble det ikke registrert mangler eller skader på det branntekniske utstyret. De branntekniske forholdene er vurdert til å være tilfredsstillende.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon via sentralt avtrekksanlegg. Kjøkken og våtrom er tilknyttet det mekaniske avtrekkssystemet. Det er registrert manglende luftespalte under dør til bad/vaskerom samt manglende ventilasjon i teknisk bod. For øvrig fremstår ventilasjonsløsningen som normal for bygningstype og alder.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Det er registrert manglende luftespalte under dør til bad/vaskerom samt manglende ventilasjon i teknisk bod.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en 200 liters varmtvannsbereder av fabrikat Møretank plassert i teknisk bod med sluk. Berederen er produsert i 2007 og er ca. 19 år gammel. Det ble ikke registrert lekkasjer eller synlige skader ved befaringsstidspunktet, men alder tilsier at utskifting må påregnes innen normal tid.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- TG2 (alder og forventet restlevetid).

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg med automatsikringer. Kursfortegnelse foreligger i sikringsskapet. Det ble ved befarings ikke registrert tegn til varmgang, feil eller andre forhold som ga grunnlag for nærmere undersøkelser. Anlegget fremstår som normalt vedlikeholdt og i tilfredsstillende stand.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

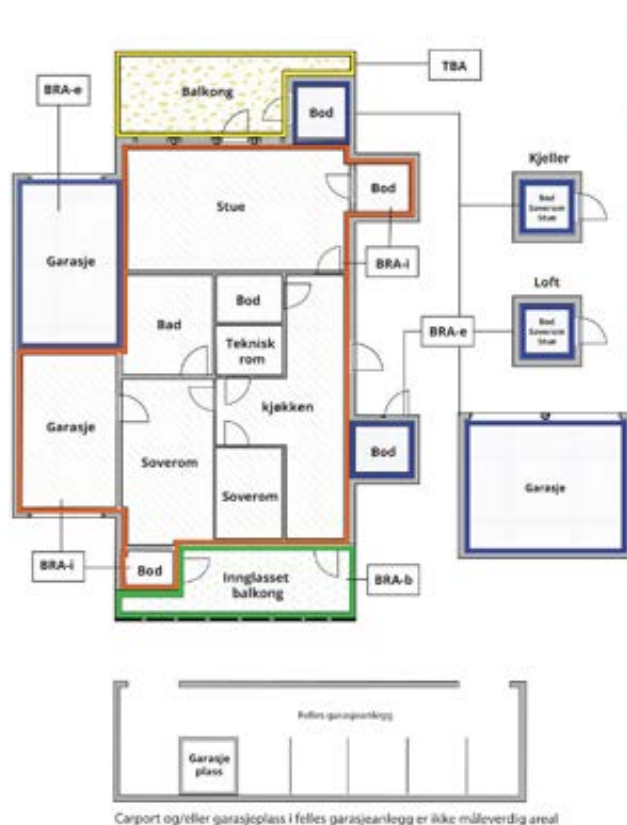
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	66	5	5	76	
SUM	66	5	5		
SUM BRA	76				

Romfordeling

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

Kommentar

I tillegg disponerer leiligheten en bod i 3. etasje på ca. 5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse

Sjursvikveien 1 A

Hjemmelshaver

Norfinn Bo & Ro Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap H0404/NORFINN BO & RO BORETTSLAG	Org.nr. 989748734	Leil. nr. H0404	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter Dahl Torgeir
--	-----------------------------	---------------------------	-------------------------	--

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
34

Kommentar
Megler/eier innhenter relevant informasjon fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leiligheten har en attraktiv og sjønær beliggenhet i Sjursvika i Kristiansund. Fra boligen er det flott utsikt over sjøen og havnemiljøet. Den innglassede balkongen fungerer som et ekstra oppholdsrom store deler av året og gir gode muligheter til å nyte utsikten uavhengig av værforhold. Eiendommen ligger med kort avstand til sentrum, butikker, servicetilbud, kollektivtransport og øvrige fasiliteter. Området kombinerer sentral beliggenhet med nærhet til sjø og maritime omgivelser.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål eller kombinert formål i henhold til gjeldende reguleringsplan. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med reguleringsbestemmelser og eventuelle planforslag som kan påvirke eiendommen eller nærområdet.

Om tomten
Felles tomt for borettslaget.

Tinglyste/andre forhold
Avklares av/med megler/eier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2026	

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

av tilstandsgradene.

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og 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.»



Kristiansund kommune

I medvind uansett vær

Grytnes Betong AS
Postboks 24
6601 Sunndalsøra

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

Vår ref
2008/2150-2

Saksbehandler
Ulla-Britt Nyborg

Dato
06.06.2008

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

SAKSOPPLYSNINGER

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

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

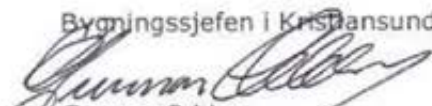
Bygning eller deler av bygning må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. plan- og bygningslovens § 93. Bruksendring krever særlig tillatelse.

I henhold til delegert myndighet til bygningssjefen fattes slikt

VEDTAK:

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

Bygningssjefen i Kristiansund N

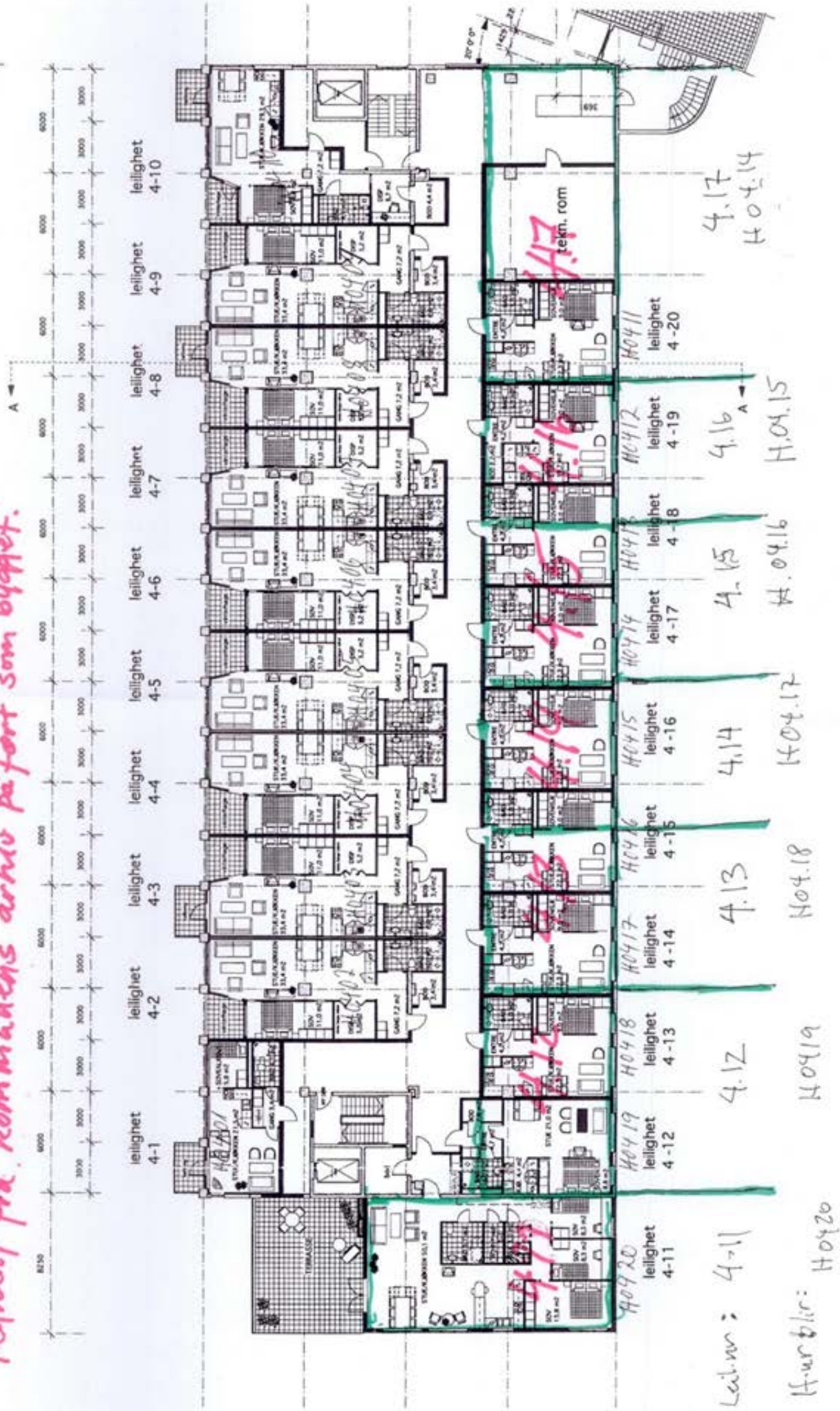

Gunnar Odden


Ulla-Britt Nyborg



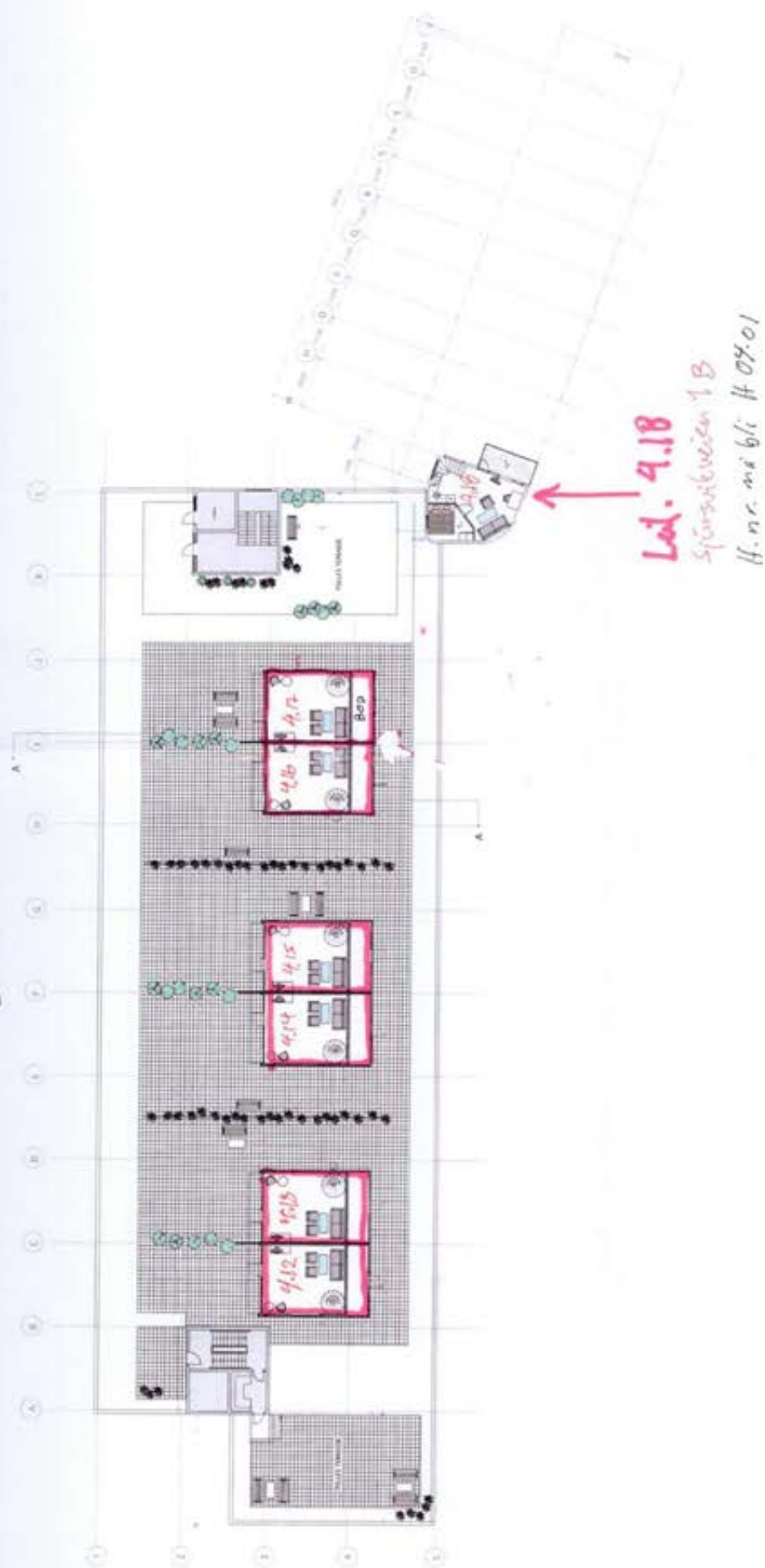
Tegning fra kommunens arkiv påført som bygget.

64500



Som bygget:

5. ek:



共計:





KARTUTSNITT



Eiendom:

Gnr: 2

Bnr: 41

Fnr: 0

Snr: 0

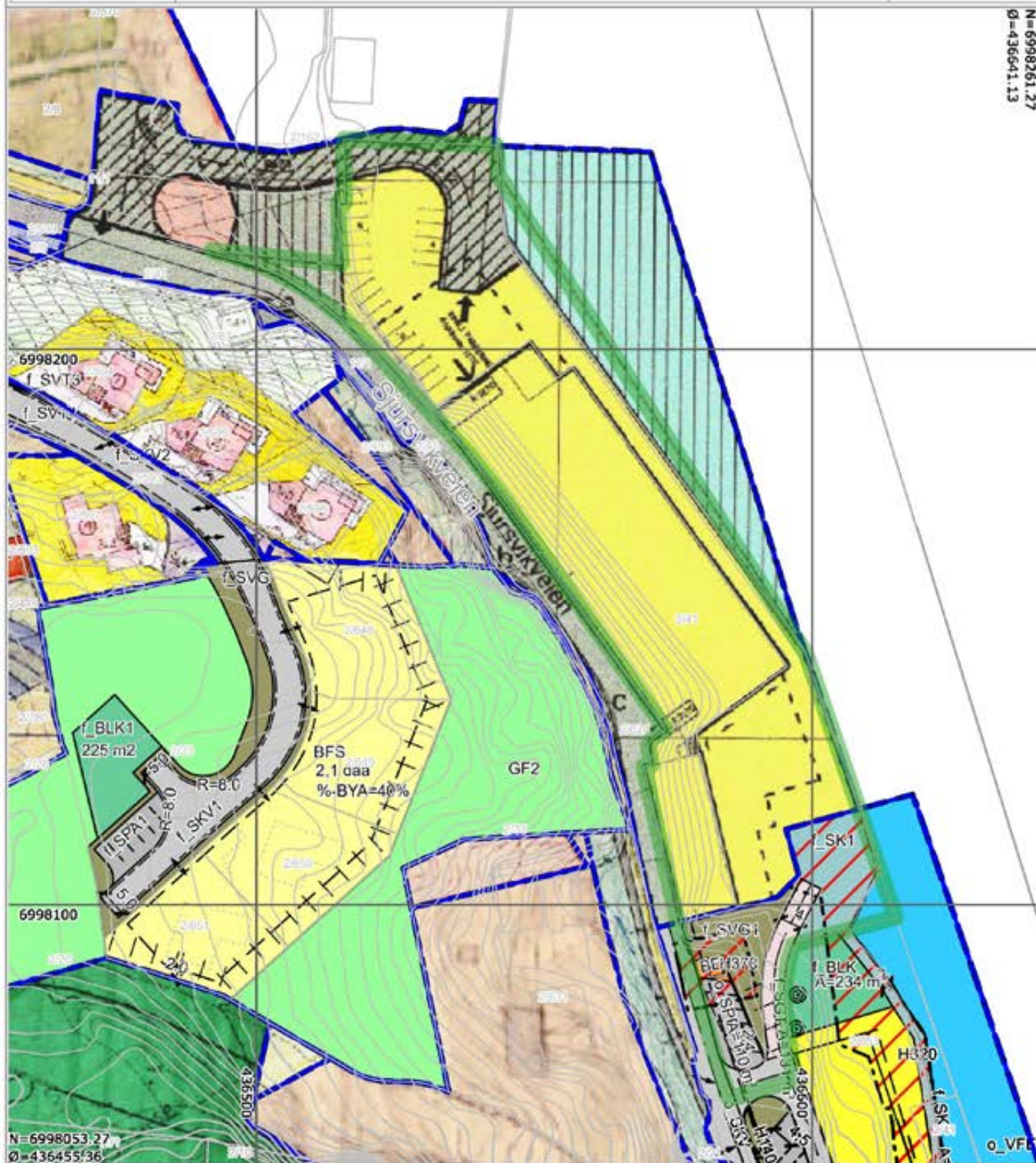
Adresse: Sjursvikveien 1A, 6507 KRISTIANSUND N, med flere

Hj.haver/Fester:

KRISTIANSUND
KOMMUNE

Dato: 12/6-2026 Sign:

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: 2

Bnr: 41

Fnr: 0

Snr: 0

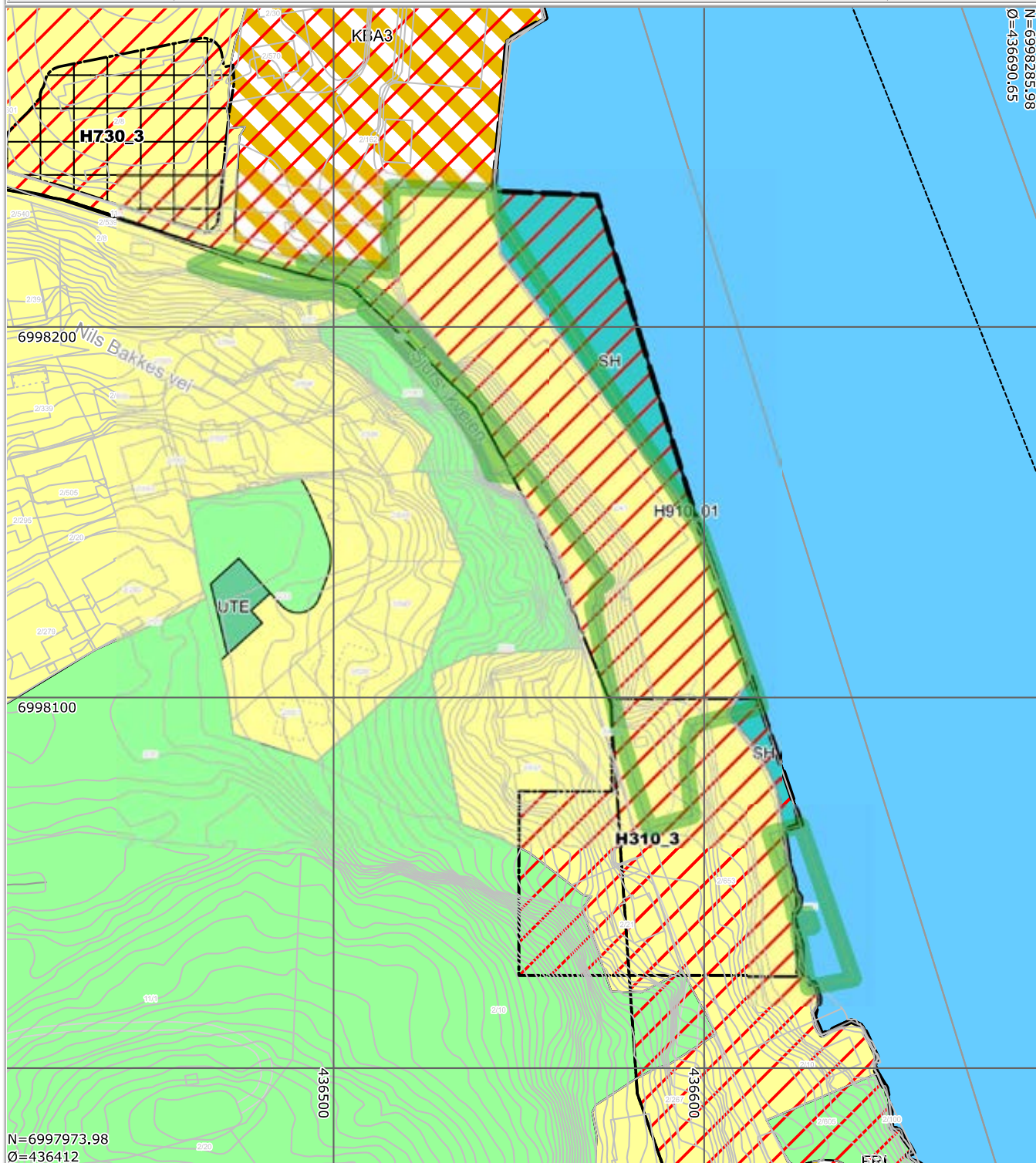
Adresse: Sjursvikveien 1A, 6507 KRISTIANSUND N, med flere

Hj.haver/Fester:

**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 12/6-2026 Sign:

Målestokk
1:1500



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



KRISTIANSUND KOMMUNE

Tegnforklaring

 Samleveg - På bakken - Nåværende	 Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
 Snøskred	 Kvikkleire
 Boligbebyggelse - Nåværende	 Uteoppholdsarealer - Nåværende
 Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende	 Friområde - Nåværende
 Småbåthavn - Nåværende	 Farled - Nåværende
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	 Ferdsl - Nåværende

Vedtekter

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

Dato 16.05.2008, sist endret på generalforsamling 16.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Norfinn Bo & Ro Borettslag er et borettslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

1-3 Kommunikasjonskanaler

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner kr.5 000,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

3. Boret og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, panelovner, ventilatorer, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater.

Apparater slik som varmtvannsbereder og ventilasjonsvifte som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier (jf. Vedtektenes punkt 4 – 4-2 (2)). Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv-ledninger, elektriske ledninger fra ringeknappen ved døren inn til boligen og inne i boligen, samt øvrige trekrør og ledninger.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

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

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

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

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte.

Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også punkt 2 – 2-4.

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

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

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler, eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for øvrige andelseiere.

5-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform

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

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

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8 – 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8 - 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg, regnes den som har fått flest stemmer valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Taushetsplikt

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

9-3 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

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

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

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

10-2 Forholdet til borettslovene

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

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

INNLEDNING

- a) Alle er forhåpentligvis enige i at det å bo i et blokkmiljø som vårt medfører forpliktelser beboerne i mellom. Det oppstår et gjensidig ansvar fordi den enkeltes aktiviteter innenfor borettslagets område har konsekvenser ikke bare for ham selv, men også for medbeboerne. Dette er prinsippet i og bakgrunnen for de følgende reglene.
- b) Det er viktig at reglene ikke oppfattes som plagsomme plikter og restriksjoner, men som det de i virkelighetene er:
 - 1) En samling påminnelser om de forhold der en i særlig grad må vise hensyn innenfor fellesskapet, f.eks. angående nattero, bilkjøring og husdyrhold.
 - 2) En beskrivelse av noen rent praktiske ordninger som angår typiske fellesoppgaver innenfor bomiljøet, så som orden på fellesrom, vedlikehold av innvendige og utvendige fellesanlegg mv.

1. OM REGLENE

- a) Den enkelte beboer er ansvarlig for at bestemmelsene blir fulgt, i det han ved undertegnelse av leiekontrakt eller kjøpekontrakt har godtatt disse ordensregler.
- b) Borettslagets generalforsamling kan foreta de endringer i reglene som ansees som nødvendige for å holde dem i pakt med de til enhver tid rådende forhold.
- c) Forslag til endringer i ordensreglene må være styret i hende senest 5 uker før generalforsamlingen.

2. BRUK OG VEDLIKEHOLD AV FELLESROM

- a) Fellesrom er bl.a:
 - I) Alle rom i tilknytning til inngangene
 - II) Trappeoppgangene
 - III) Korridorer foran boder i 3. etasje
 - IV) Felles takterrasser
 - V) Avfallsrom i 3. etasje
- b) Fellesrommene skal alltid være ryddige og frie for uvedkommende ting
- c) Fellesrommene må ikke brukes til oppholdsrom eller lekeplass.

3. RO OG ORDEN

- a) Mellom kl. 07.00 og 23.00 skal det være alminnelig ro i huset. I nevnte tidsrom skal en derfor unngå å forårsake støy som plager andre
- b) Oppussing og andre aktiviteter som medfører sjenerende støy skal ikke foregå på søndager og helligdager.

4. BEPLANTNINGER, LEKEPLASS

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

5. DYREHOLD

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

6. LUFTINGAV TØY

- a) Risting, banking eller lufting av tøy, gulvmatter eller støvete ting må ikke skje fra balkonger/vinterhager eller vindu.
- b) Tørking av tøy på balkonger/vinterhager tillates så lenge det skjer minst mulig synlig utenfra.

7. AVFALL SROMMET

Avfallsrommet ligger i hovedfløyens 3. etasje

- a) Beboerne plikter å rette seg etter de anvisninger som der finnes i form av skilting
- b) Annet avfall enn det som det er lagt til rette for skal ikke henges i dette arealet. Dette gjelder f.eks. gjenstander av trevirke, inventar, møbler, elektriske artikler osv.

8. BILHOLD OG PARKERING

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

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

9. BRUK AV BALKONGENE/VINTERHAGENE/TAKTERASSENE

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

10. SPISING UTE OG I FELLSSROM

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

11. VAKTMESTEREN

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

Årsmelding 2025 for Norfinn Bo & Ro

Styret

Siden siste ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte bestått av:

Styreleder, Øivind Holten
Styremedlem, Sveinung Solberg
Styremedlem, Elisabeth Iversen
Styremedlem, Aud Bodil Løvoll
Styremedlem, Kjell Løvlie
1. Varamedlem, Åse Karin Presthus
2. Varamedlem, Frank Robert Joø

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

De som er på valg i år er : Styreleder Øivind Holten, styremedlemmene Elisabeth Iversen og Sveinung Solberg, samt varamedlemmer.

Virksomhetens art

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

Boligselskapets forsikring

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

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

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

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

Borettslagenes Sikringsordning AS

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

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

Sameiet KBBL Servicesentral

Boligselskapet er medeier i Sameiet KBBL Servicesentral.

Tjenester som tilbys er: - Vaktmestertjenester - 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. 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:

norfinn@kbblbolig.no

Boligselskapets revisor har vært BDO Nordmøre.

Bankforbindelse/rentebetingelser

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

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

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

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

Boligselskapet har ett lån i Sparebank 1 Nordmøre.

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

Borettslagets IN lån er avdragsfritt frem til 2030.

Styrets arbeid

Styrets arbeid 2025

Styret har i 2025 avholdt 5 formelle styremøter og protokolert 47 saker. I tillegg har det vært løpende kontakt styret i mellom utenfor ordinære styremøter

Styremøtene har vært avholdt i vårt flotte fellesrom «Stua» i 2. etasje.

Av saker som styret har arbeidet med kan nevnes:

- HMS, registrering og tiltak
- Strukturering av nøkkelsystemet
- Det er avholdt 2 felles dugnader med godt oppmøte
- Innført system for vaktmesters arbeide og funksjon
- Avfallsrommet: ytterligere forbedring av kildesortering og tilsyn
- Gjennomført el-kontroll
- Vedlikehold av nødlisanlegget
- Brannforebyggende arbeid, branninstruks
- Vedlikehold av og maling i heissjaktene
- Forsikringssak ifm. påførte skader etter sprengningsarbeider
- Gjennomgang av leverandøravtaler, faste kostnader
- Ryddet i parkeringskjelleren
- Tidligere styreverom forsøkt utleid
- Brannsentral skifte/oppgradert
- Vedlikeholdsplan (utarbeidet av KBBL) fulgt opp
- Brannøvelse ble ikke avholdt slik som planlagt, men blir fulgt opp i 2026
- Nevnes må også hyggelige kaffemøter i 2. etasje gjennom året
- Det må også nevnes løpende kontakt med KBBL. Nevner spesielt, uten forkleinelse av andre der, Camilla, Iren og Johan. En stor takk til dem for service, gode råd og innspill.

Med hilsen fra styret i

Norfinn Bo & Ro

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.02.2026

Årsregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og andre inntekter	3	5 536 077	5 446 813	5 411 452	5 433 743
Sum driftsinntekter		5 536 077	5 446 813	5 411 452	5 433 743
Utgifter					
Personalkostnader	4	131 936	113 118	155 324	102 618
Styregodtgjørelser	5	14 000	14 000	14 000	80 000
Revisjonshonorar	6	9 213	8 688	9 220	9 750
Forretningsførerhonorar		221 886	204 243	222 530	230 770
Regnskapsm. avskrivinger	13	27 674	27 674	27 674	19 949
Vedlikehold	7	354 000	424 641	354 000	508 800
Kabel-TV og/eller internett		288 116	288 000	299 520	299 520
Forsikring		244 162	212 288	241 400	256 000
Energi, strøm		107 128	137 684	147 177	145 000
Drifts- og serviceavtaler	8	682 314	367 368	420 411	363 508
Andre driftskostnader	9	80 530	130 198	252 000	300 000
Kommunale avgifter	10	926 985	871 607	979 524	943 870
Sum driftsutgifter		3 087 943	2 799 509	3 122 780	3 259 785
Res. før finansielle poster		2 448 134	2 647 304	2 288 672	2 173 958
Finansielle inn- /utbet.					
Renteinntekter		40 705	59 641	14 800	7 000
Renteutgifter	18	2 416 566	2 582 337	2 302 805	2 105 433
Sum finansielle inn-/utbet.		-2 375 861	-2 522 696	-2 288 005	-2 098 433
Årsresultat		72 273	124 607	667	75 525

Balanse 2025

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomt	11	9 772 986	9 772 986
Bygninger	12	71 918 564	71 918 564
Andre driftsmidler	13	109 235	136 909
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		7 200	7 200
Sum anleggsmidler		81 807 985	81 835 659
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		-16 765	-141 594
Andre fordringer		71 825	66 490
Bankinnskudd			
Innestående på driftskonti	14	560 498	523 523
Sum omløpsmidler		615 558	448 418
SUM EIENDELER		82 423 543	82 284 078

Balanse 2025

Note

31.12.2025

31.12.2024

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital		240 000	240 000
Opptjent egenkapital		135 004	62 731
Sum egenkapital		375 004	302 731

GJELD

Avsetning for forpliktelser

Vedlikeholdsavsetning	15	32 681	0
-----------------------	----	--------	---

Langsiktig gjeld

Pantegjeld	18	52 324 546	52 324 546
Borettssinskudd	16	29 418 800	29 418 800
Sum langsiktig gjeld		81 776 027	81 743 346

Kortsiktig gjeld

Forskuddsbetalt felleskostnader		54 823	76 177
Leverandørgjeld		170 180	130 196
Skyldig off. myndigheter		9 482	5 894
Annen kortsiktig gjeld		38 027	25 734

Sum kortsiktig gjeld		272 512	238 001
-----------------------------	--	----------------	----------------

Sum gjeld		82 048 539	81 981 347
------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		82 423 543	82 284 078
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantestillelser	17	81 743 346	81 743 346
-----------------	----	------------	------------

Kristiansund N 31.12.25

AL Kristiansund BBL

Sted: _____, dato: _____

Øivind Holten
Styreleder

Aud Bodil Løvoll
Styremedlem

Elisabeth Iversen
Styremedlem

Sveinung Solberg
Styremedlem

Kjell Løvlie
Styremedlem

NORFINN BO & RO BORETTSLAG – EN ORIENTERING

Helt nede ved sjøkanten



Norfinn Bo & Ro borettslag er et veldrevet borettslag som ligger helt nede ved sjøkanten ved Marcussundet i Kristiansund. Laget har vært i drift siden 2008 og inneholder 48 leiligheter.

Leilighetene



Leilighetene er i alle størrelser fra 32 til 156 m² og har god standard.

Fellesareal



Det er trivelige og godt vedlikeholdte fellesareal utenfor bygget med beplantning, sittebenker og egen grillplass.

Fiskemuligheter



Fra bryggene i båthavna er det fine fiskemuligheter. Det tas stadig stor fisk med kastesluk derfra av god kvalitet som ender på middagsbordet rundt om i leilighetene. Her styreleder Øivind Holten med dagens fangst.

Fellesrom



Laget har et rom med god plass som stilles til disposisjon for andelshaverne om man trenger et lokale for å arrangere bursdager eller ha sammenkomster/møter av forskjellig slag. Rommet har storskjerm og hyggelig innredning og er et tilbud som har stor trivselsmessig betydning.

Treningsrom



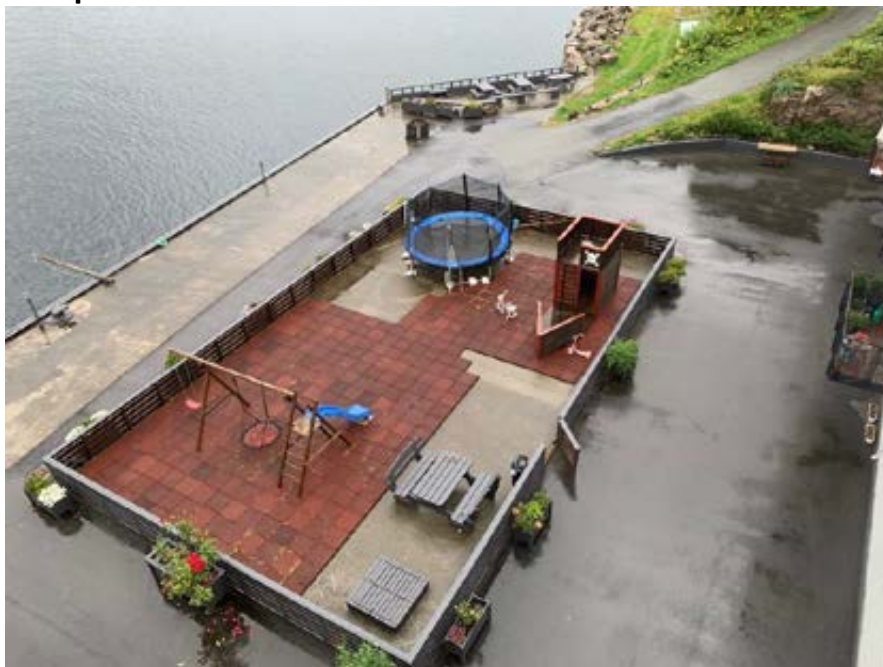
Det er et romslig og godt utstyrt treningsrom med fri tilgang for beboerne.

Båthavn



Ved kaia ligger det båthavn med ledige plasser for de som ønsker det.

Lekeplass



Det ligger et fint lekeareal ved sørsiden av bygget.

Parkeringskjeller



Det er egen innendørs parkeringskjeller med plasser tilgjengelige. Bildet viser innkjørselen til parkeringsanlegget.

Styre

Borettslaget har eget styre med 5 medlemmer, og som har jevnlige møter med særlig fokus på oppfølging av tiltak av betydning for trivsel og velvære.

Vaktmester

Laget har egen vaktmester som bor i laget og sørger for at alt er i god orden i det som finnes av fellesareal både inne og ute. Om det oppstår behov for tiltak er det kort responstid for å få disse utført.

Forretningsførsel/administrasjon

Laget er organisert under Kristiansund Boligbyggelag, som utfører, regnskap, sørger for innkreving av felleskostnader og sørger for at alle regler i hht. lover og forskrifter blir fulgt, enten det gjelder borettslagslov, krav til HMS, vedlikeholdsplanlegging mv. blir fulgt.

Felleskostnader

Felleskostnader som betales fra andelshaverne av hver leilighet dekker bl.a. kostnader for:

- *Betjening av lagtes felleslån
- *Forsikringer
- * Strøm og vedlikehold av fellesarealer, innvendig og utvendig
- * Vann-, avløps- og eiendomsavgifter avgifter til Kristiansund kommune
- * TV med stort antall valgfrie kanaler og internett (100/100 linje).
- * Vaktmestertjenester
- * Renhold og vask av fellesareal som trapper, korridorer, garasje, utomhus etc.
- * Gratis samlekontainer for avfall høst/vår.
- * Avfallsrom og dunker rengjøres hver uke.
- * Fellesrom som beboere kan låne for bursdagsfeiringer, møter osv-.
- * Gratis tilgang til trimrom. TV og internett på trimrommet.
- * Kristiansund boligbyggelags engasjement som forretningsfører for borettslaget
- * Brannalarm med direktekobling til brannvesen

Informasjon

For mer informasjon: ta kontakt med styreleder Øivind Holten, tlf. 913 74164.

Nabolagsprofil

Sjursvikveien 1A - Nabolaget Innlandet - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Hønebukta	5 min
Linje 807	0.4 km
Kristiansund Kvernberget	17 min

Skoler

Innlandet skole (1-7 kl.)	12 min
90 elever, 7 klasser	1 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
318 elever, 24 klasser	4.4 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min
284 elever, 25 klasser	6.6 km
Kristiansund videregående skole	7 min
950 elever	3 km
Atlanten videregående skole	10 min
500 elever, 18 klasser	4.3 km

Ladepunkt for el-bil

Scandic Kristiansund	21 min
Alti Storkaia, Kristiansund	22 min

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

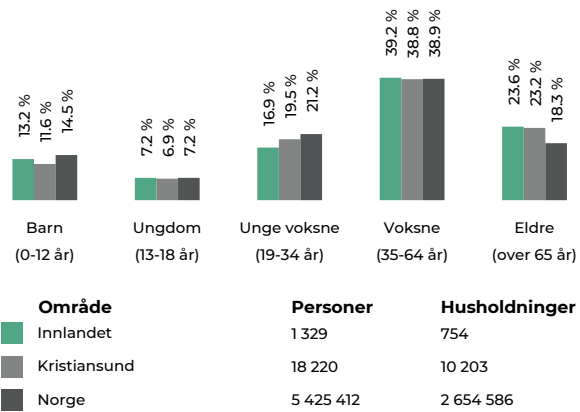
Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Barnehager

Heinsa barnehage (0-5 år)	12 min
59 barn	1.1 km
Blåtoppen barnehage (0-5 år)	6 min
68 barn	2.7 km
Kariholta barnehage (0-5 år)	10 min
121 barn	4.2 km

Dagligvare

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



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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

Trafikk

Lite trafikk 95/100

Støynivået

Lite støynivå 90/100

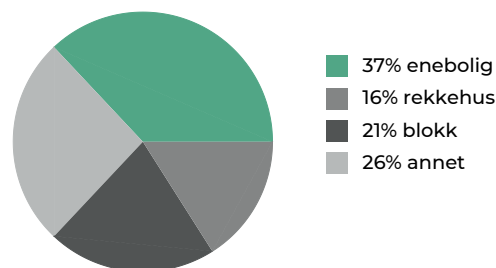
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

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

Boligmasse



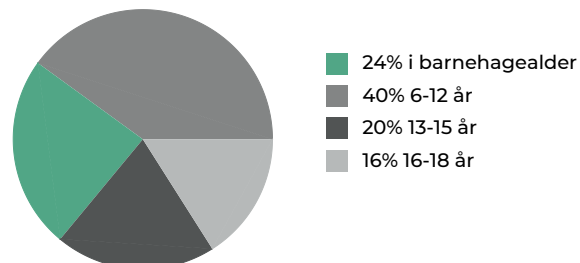
«Rolig, trivelig, sentralt, trygt for barn, vakkert!»

Sitat fra en lokalkjent

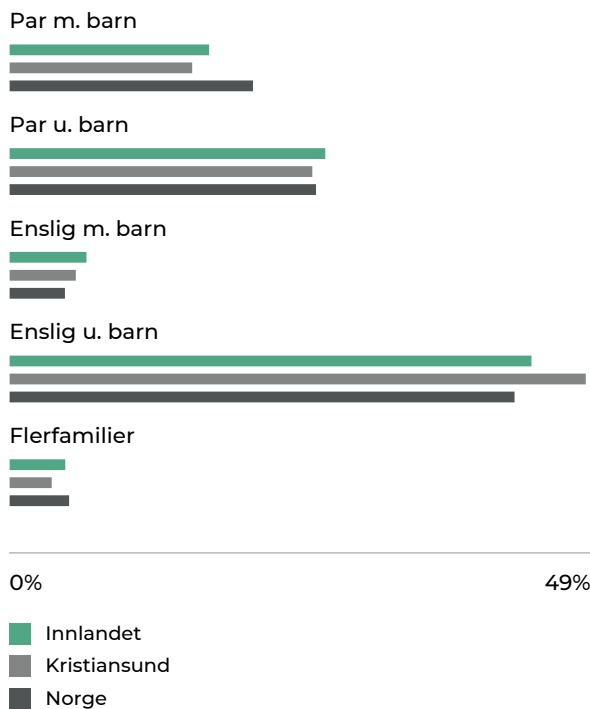
Varer/Tjenester

📍 ALTI Storkaia	4 min	🚗
📍 Sykehusapoteket i Kristiansund	21 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

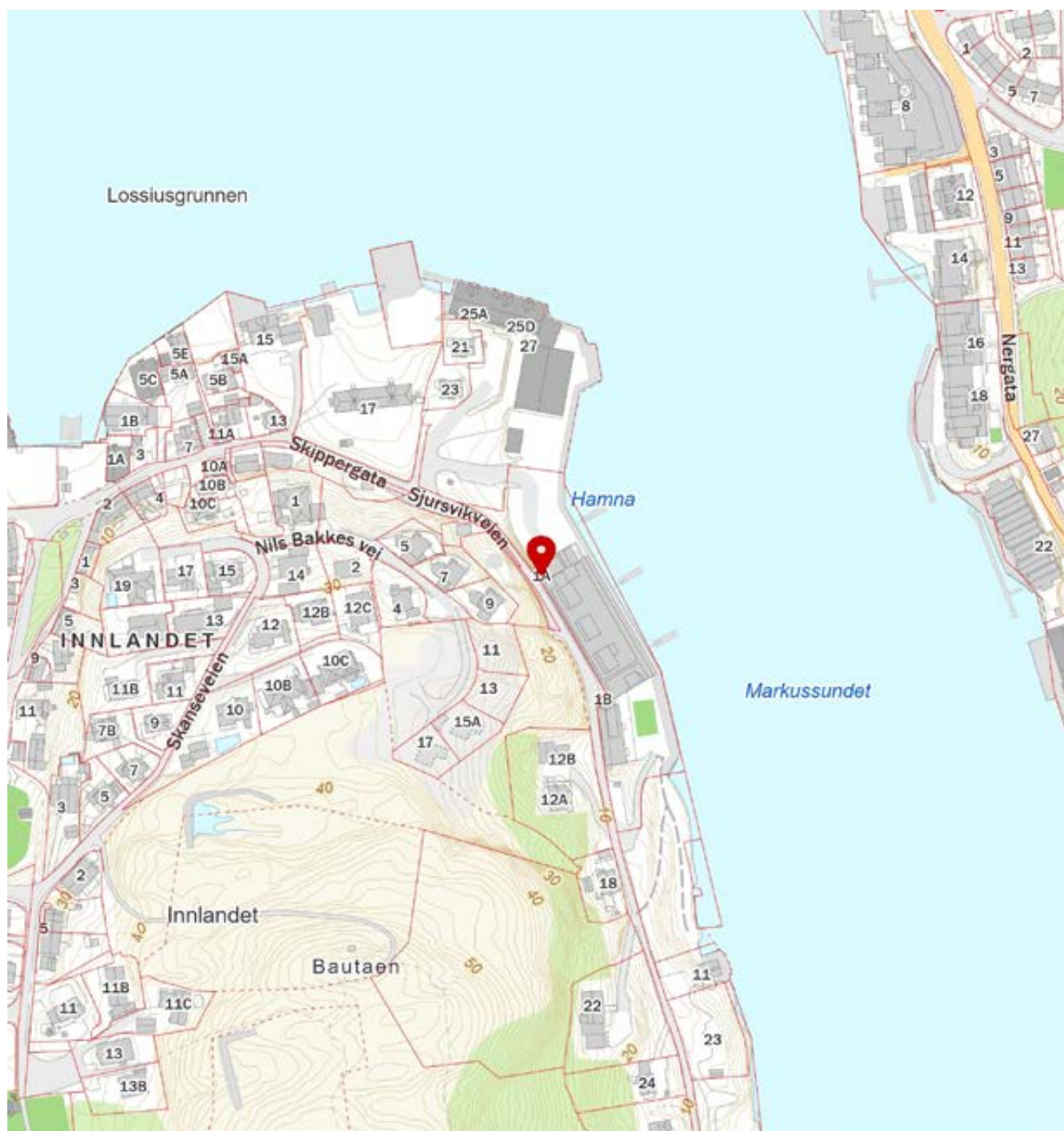
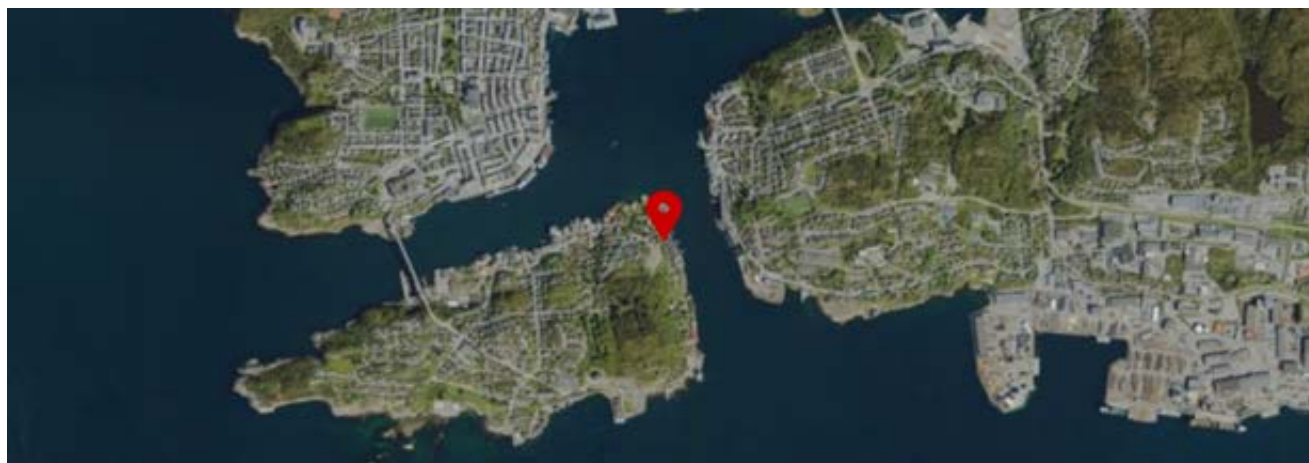


Familiesammensetning



Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

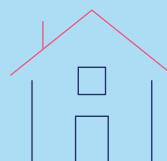
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0223/26

Adresse: Sjørsvikveien 1A, 6507 KRISTIANSUND N, gnr. 2,
bnr. 41, andelsnr. 34 i Norfinn Bo & Ro Borettslag
med orgnr. 989 748 734 i Kristiansund

Kontaktperson: Anders Havneraas

Tlf: 93882954

Epost: anders@notar.no

Salgsoppgavedato: 10.07.2026

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/