

Velkommen til

Hans Dahls gate 1, 6516 Kristiansund N

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hans Dahls gate 1
6516 Kristiansund N

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 300 000,-	**BRA**	61 m²
Omkostninger	kr	9 496,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	2 309 496,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	455 348,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 764 844,-	**Byggeår**	1951
Felleskostnader pr. mnd.	kr	8 100,-		

Energimerke F

EiendomsMegler 1 v/Rune Johansen har gleden av å presentere Hans Dahls gate 1!

Moderne og gjennomgående oppgradert 3-roms borettslagsleilighet med attraktiv beliggenhet på Nordlandet. Leiligheten ble omfattende modernisert i 2022 med nytt kjøkken, rehabilitert bad, oppgraderte overflater, vanninstallasjoner og elektrisk anlegg.

Boligen fremstår med en lys og tidsriktig standard, balkong på ca. 7 m² og praktisk planløsning med to soverom. Tilstandsrapporten viser kun mindre vedlikeholdsbehov, og badet er dokumentert rehabilitert av fagfolk med omfattende dokumentasjon tilgjengelig. Leiligheten disponerer 3 boder i kjeller.

*Det medfølger elbilader.

Velkommen på visning !

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Rune Johansen
Eiendomsmegler

+47 478 58 541
rune.johansen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Hans Dahls gate 1, 6516 Kristiansund N

Registerbetegnelse
Andelsnr. 2 i Nordlandets Borettslag, org.nr. 948558149, KRISTIANSUND kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 755 348,-
Prisantydning	kr	2 300 000,-
Andel fellesgjeld	kr	455 348,-
Omkostninger	kr	9 496,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 764 844,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 772 744,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Gebyr forhåndsprøving KBBL kr 8 406,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 9 496,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 8 100,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader drift inkluderer: Betjening av andel fellesgjeld, offentlige avgifter, bygningsforsikring og diverse vedlikehold/drift iht. regnskap. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Kabel-TV og internett dekkes også av felleskostnadene.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 2 732 090,- pr 25-09-2026

Renter og avdrag
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 39308456947, Sparebank 1 Nordmøre
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 25.09.2026: 4.67% pa.
Antall terminer til innfrielse: 42
Saldo per 25.09.2026: 2 732 090
Andel av saldo: 455 348
Første termin/første avdrag: 30.12.2017 (siste termin 30.06.2047)

Øvrige opplysninger om borettslagets økonomi
Årsregnskap for 2025 viser et overskudd på kr. 85 484,-. Av borettslagets disponible midler pr. 31.12.2025 er kr. 248 353,- avsatt til fremtidige vedlikeholdsoppgaver. For å benytte vedlikeholdsavsetningen må styret gjøre eget vedtak om det.

Forretningsfører
KBBL*
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 61 m²
BRA totalt: 61 m²
TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Internt bruksareal (BRA-i)
1.etasje: 61 kvm.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a. Kjøkken og soverom har byttet plass og åpnet opp mellom stue og kjøkken. Bad er utvidet mot gang.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel/hoveddel til tilleggsdel er søknadspliktig tiltak, tiltaket er ikke omsøkt og det gis ingen garanti for at ev. søknad vil bli godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Andel

Boligtype
Leilighet

Parkering
Parkering i gate etter stedets regler. Det medfølger lader for elbil. Denne er på parkeringsplass på borettslagets fellesareal.

Borettslagets eiendom
Gnr. 10, Bnr. 256, KRISTIANSUND kommune.
Tomtestørrelse 443 m². Fellesareal for borettslaget.

Byggeår
1951 ifølge takstmann.

Innhold
Boligen har følgende romfordeling:
Internt bruksareal (BRA-i) 1. etasje:
-Entré
-Bad
-Soverom 1
-Soverom 2,
-Stue

-Kjøkken

Leiligheten disponerer 3 boder i kjeller.

Standard
1. Etasje
Entre: Parkett på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling. Utstyr: Dørtelefon og Oppheng klær.

Bad: Flis med varmekabler på gulv, malte plater og fliser på vegger og malte plater i himling.

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett, dusj med glassdører og mekanisk avtrekk.

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

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

Stue/kjøkken: Parkett på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.

Kjøkken er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i stein, vask, platetopp, ventilator, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøl-/fryseskap, Vannstoppsystem og Komfyrvakt.

Beliggenhet
På sydsiden av Nordlandet finner du herlige Barnebasen, som er et populært friområde med badestrand og lekeplass. Øya har mange fine turområder som bl.a Kvernberget og Voldvatnet.
På Løkkemyra har man flere dagligvarebutikker, samt søndagsåpne dagligvarebutikker. På Løkkemyra har man i tillegg kjøpesenter, dagligvarebutikker, byens eneste slakter og ellers det meste man skulle ønske i det daglige. Fersk fisk og fiskmat får du hos Elgsaas på Sundbåtkaia.
Nordlandet er i tillegg et veldig barnevennlig område. Barneskolen ligger sentralt til på Angvikenga og Nordlandet ungdomsskole ligger ved Bergan. Det er god offentlig kommunikasjon i området med hyppige bussavganger både mot sentrum og Løkkemyra.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Leiligheten har PVC-vinduer med hvite karmer og 3-lags isolerglass. Entrédør er fra Swedoor og er merket med B-30 brannmotstand og lydreduksjon 35 dB. Til leiligheten hører overbygd balkong med terrassebord, malt trekonstruksjon og rekkverk av tre, med adkomst fra kjøkken. Ifølge eier og opplysninger i tidligere tilstandsrapport ble leiligheten etterisolert i forbindelse med oppussingen i 2022/2023. Det er også opplyst om utvendig etterisolering av bygningen. Opplysninger iht. tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Øvrige hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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.

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest den 07.11.1951

Oppvarming
Varmekabler på bad. For øvrig elektrisk oppvarming. Det er pipe, men ikke installert vedovn.

Det er inngått avtale om Norgespris for strøm for boligen, og avtalen følger målepunktet, slik at kjøper trer inn i avtalen i forbindelse med overtakelse. Bindingstiden gjelder t.o.m. 31.12.2026.

Norgespris på strøm innebærer en fast pris på strøm på 40 øre per kWh, og mva. kommer i tillegg. Norgespris er ikke en fastprisavtale i sluttbrukermarkedet, så nettleie, avgifter og påslag i avtalen med kraftleverandøren kommer i tillegg.

Kjøper må selv inngå strømavtale med kraftleverandør, så bindingen gjelder Norgespris, og ikke et særskilt strømselskap.

Det foreligger begrensninger i strømforbruket per måned knyttet til Norgespris, jfr. informasjon fra Regjeringen:
Norgespris gjelder for strømforbruk opp til 5 000 kWh per måned per målepunkt i boliger. For husholdninger med fjernvarme gjelder ordningen for forbruk opp til 4 500 kWh per måned. For fritidsboliger gjelder ordningen forbruk opp til 1 000 kWh per måned per målepunkt for Norgespris både for strøm og fjernvarme. For forbruk som er registrert på målepunktet til et boligselskap, dekkes opp til 5 000 kWh per måned per boenhet og opp til 1 000 kWh per måned per fritidsbolig i boligselskapet.

For nærmere informasjon:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Kabel-TV er inkludert i felleskostnader (tilleggsytelse).

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen er regulert og omfattes av reguleringsplan R-063 Nordlandet sentrum, vedtatt 07.01.1946. Reguleringsformålet er blandet bebyggelse med boligformål mv. og forhage. Eiendommen er også omfattet av Kommuneplanens arealdel 2020-2032, hvor arealet er avsatt til eksisterende boligbebyggelse.

Det følger av gjeldende reguleringsbestemmelser at bebyggelsen i området i hovedsak kan benyttes til bolig, forretning, lager, bedrifter og annen virksomhet som ikke medfører ulemper for omgivelsene. Eventuelle bygge- og endringstiltak må behandles av kommunen og være i samsvar med gjeldende planverk og bestemmelser.

Eiendommen ligger innenfor rød og gul støysone iht. retningslinje T-1442. Kjøper må påregne at fremtidige tiltak på eiendommen kan utløse krav til nærmere vurderinger og eventuelle støydempende tiltak.

Det er opplyst fra kommunen at det ikke foreligger planer under arbeid i området per innhentet planstatus.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 433 412,- for 2024

Andel felles formue
kr 46 386,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter avtale med selger

Forkjøpsrett/godkjenning
Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Det er vedtektsbestemt 20 dagers forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget.

Forkjøpsretten er under forhåndsprøving. Kontakt megler.

Eier
Ina Slettvåg Gustad

Heftelser og servitutter
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 30 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 1 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr 3 079,-
Fotograf kr 4 000 ,-
Tilstandsrapport kr 8 000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Info for.fører kr. 3 925 ,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6 725,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker AS, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker AS) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Terje Storhaug i VerdiAnalyse den 05-10-2026.
Takstmanns konklusjon:
Leiligheten fremstår med en moderne og gjennomgående innvendig standard. Overflater, kjøkken og bad er opplyst oppgradert i 2022, med lyse materialvalg og et helhetlig uttrykk. Badet har moderne flislagte overflater og innredning, mens kjøkkenet har glatte fronter, steinbenkeplate og integrerte hvitevarer. Tekniske installasjoner er også i stor grad fornyet i forbindelse med arbeidene fra 2022.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG2:
-Utvendig > Balkong
-Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Takstmanns kommentar til areal:
Oppmålt på befaringsdagen. Arealene i boligen er oppmålt på befaringsdagen. I tillegg er det benyttet skanneteknologi levert av CubiCasa,
som gir et digitalt underlag for arealberegning og planløsning. Oppmålingen er basert på en kombinasjon av manuell kontroll og digital skanning.

Det er opplyst at leiligheten disponerer 3 boder på ca. 14 m², 4 m² og 3 m² i felles kjeller. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bodene
tilhører andelen eller disponeres eksklusivt av denne. Arealet er derfor ikke medtatt som BRA-e.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Utdrag fra selgers egenerklæring:
Selger opplyser at badet ble rehabilitert av fagfolk i 2022, og at det samtidig ble utført arbeider på vann- og avløpsinstallasjoner samt elektrisk anlegg. Dokumentasjon på utførte arbeider foreligger i Boligmappa. Selger opplyser videre at det ikke er kjent feil eller skader ved våtrom, tekniske installasjoner eller øvrige bygningsdeler, og at det ikke er registrert fukt-, sopp-, råte- eller skadedyrproblematikk. Det er ikke kjent at det er utført radonmåling i boligen.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Vedlegg
- Planskisse
- Nabolagsprofil
- Selgers egenerklæring datert 28.09.2026
- Tilstandsrapport datert 05.10.2026
- Energiattest
- Reguleringsbestemmelser og -kart
- Ferdigattest dater 07.11.1951
- Godkjente byggetegninger datert 16.10.1950
- Fasade tegninger - nye vinduer 1980

- Ferdigattest
- Utsnitt kart kommuneplan
- Husordensregler
- Vedtekter
- Årsberetning, årsregnskap 2025

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Rune Johansen
Eiendomsmegler
Telefon: 478 58 541
E-post: rune.johansen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Kristiansund
Besøksadresse: Langveien 21, 6509 KristiansundN
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


Sone
30




Nordlandet Sundbåtkai







































VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

N

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

HANS DAHLS GATE 1

Nabolaget Bjørnehaugen/Grendalenga - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordlandet Sundbåtkai Linje 801, 807, 812, 821	**1 min** 0 km
Kristiansund Kvernberget	**8 min**

SKOLER

Nordlandet barneskole (1-7 kl.) 161 elever, 11 klasser	**11 min** 0.9 km
Dale barneskole (1-7 kl.) 331 elever, 20 klasser	**6 min** 3 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.) 284 elever, 25 klasser	**13 min** 1 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	**8 min** 3.4 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	**8 min** 3.5 km

> «Stille område, hyggelige naboer.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

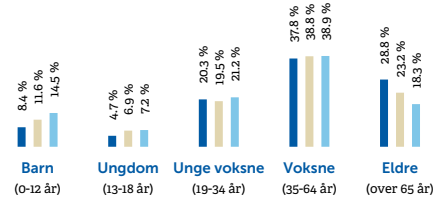
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 76/100

NABOSKAPET

Høflige 64/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bjørnehaugen/Grendalenga	1 339	861
Kristiansund	18 220	10 203
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Nordlandet barnehage (0-5 år) 97 barn	**13 min** 1 km
Atlantis naturbarnehage (0-5 år) 74 barn	**4 min** 2 km
Abc Bakken barnehage (0-5 år) 52 barn	**5 min** 2.8 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Marokko	**9 min**
Bunnpris Futura	**4 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 80/100

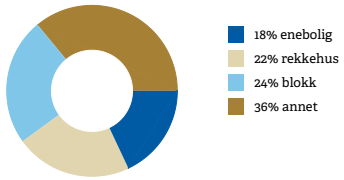
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 78/100

SPORT

Nordlandet idrettsplass Basket, fotball, sandvolleyball	**5 min** 0.4 km
Bassenggata balløkke Ballspill	**10 min** 0.7 km
Family Sports Club Løkkemyra	**20 min**
Actic Atlanterhavsbadet	**5 min**

BOLIGMASSE

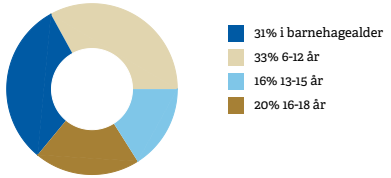


> «Nærhet til havet, fin utsikt mot havna og byen, park i umiddelbar nærhet.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

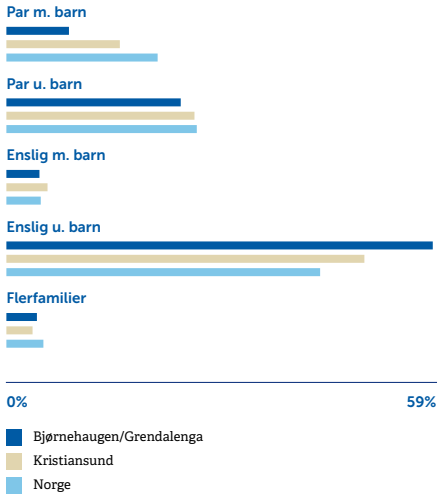
VARER/TJENESTER

ALTI Futura	**4 min**
Apotek 1 Nordlandet	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



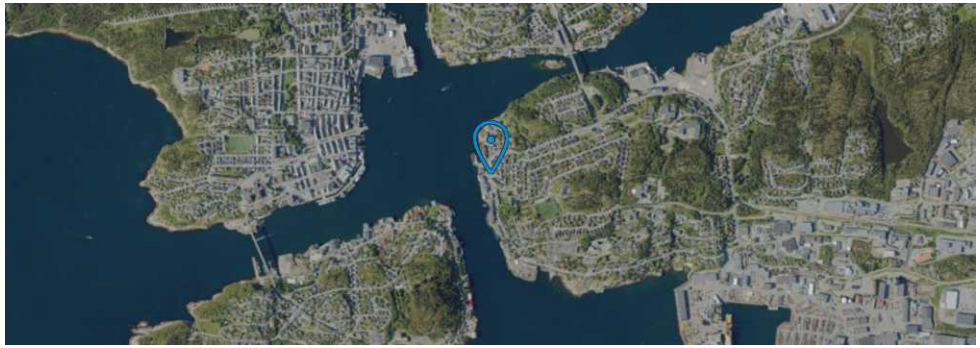
FAMILIESAMMENSETNING

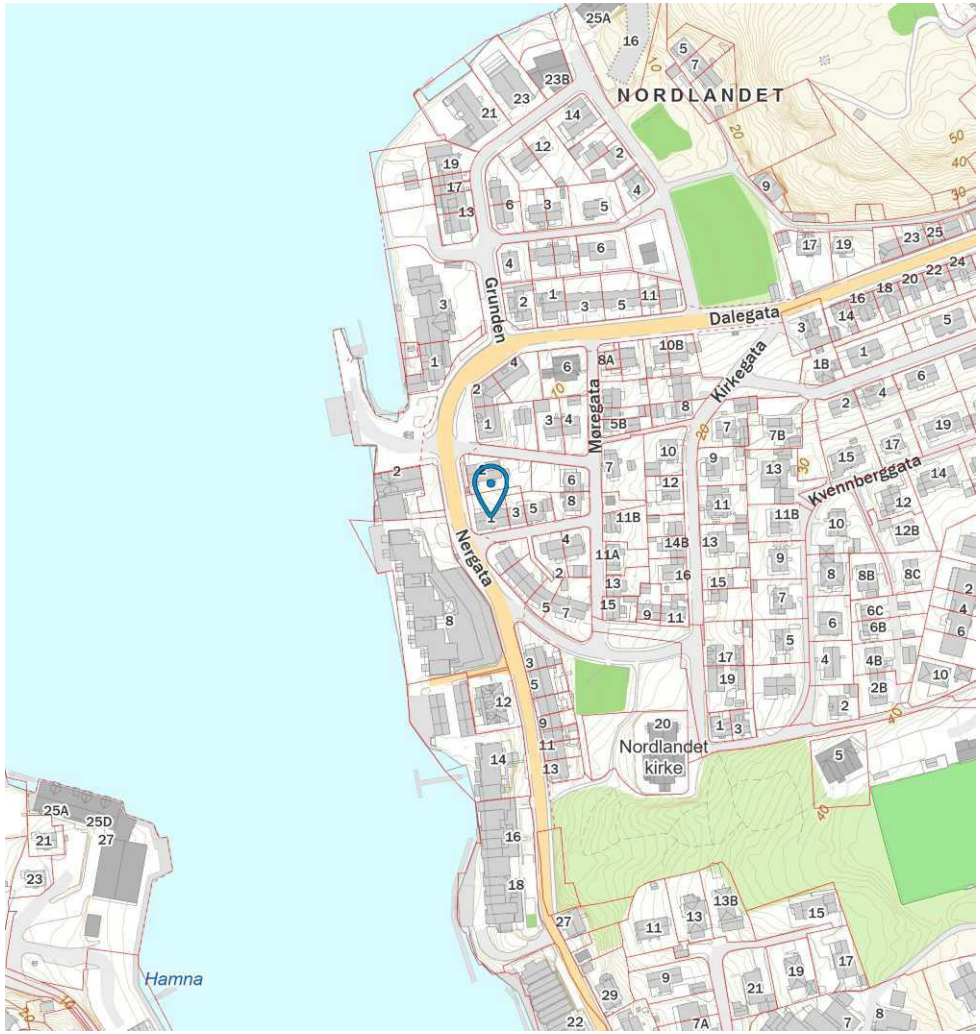


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**31%**	**33%**
Ikke gift	**49%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**8%**	**4%**

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





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

Gustad, Ina Slettvåg
28.09.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ina Slettvåg Gustad

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hans Dahls gate 1
6516 KRISTIANSUND N

1505-10/256/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Drømmebad AS
   Beskrivelse av arbeidet: Se boligmappa

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Se boligmappa

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Bademiljø AS
   Beskrivelse av arbeidet: Se boligmappa

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Averøy Elektro AS
   Beskrivelse av arbeidet: Se boligmappa

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Averøy Elektro AS
   Beskrivelse av arbeidet: Se boligmappa

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Averøy Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Ladeboks for elbil

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Hans Dahls gate 1 , 6516 KRISTIANSUND N
KRISTIANSUND kommune
gnr. 10, bnr. 256
Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 28.09.2026 **Rapportdato:** 05.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22333-1545 **Eiendomsverdi ref nr:** NG8218

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Terje Storhaug **Vår ref:** Terje Storhaug

VerdiAnalyse.

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Om VerdiAnalyse AS

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

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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



Rapportansvarlig

Terje Storhaug
Uavhengig Takstingeniør
ts@verdi-analyse.no
953 01 501

Medansvarlig

Sondre Ekholm Hansen
Uavhengig Takstingeniør
seh@verdi-analyse.no
450 18 140

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • 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 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Hans Dahls gate 1 , 6516 KRISTIANSUND N
Gnr 10 - Bnr 256
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

Borettslagsleilighet i Nordlandets Borettslag, opprinnelig byggeår 1951. Leiligheten har et internt bruksareal på 61 m² (BRA-i) og består av entré, bad, to soverom og stue/kjøkken. Balkongareal er oppmålt til ca. 7 m². Det er opplyst at leiligheten disponerer tre boder i felles kjeller, men disse er ikke medtatt som BRA-e da dokumentasjon på eksklusiv disposisjonsrett ikke er fremlagt. Det foreligger ikke byggetegninger for kontroll av dagens planløsning mot opprinnelig utførelse.

Utvendig:
Leiligheten har PVC-vinduer med hvite karmer og 3-lags isolerglass. Entrédør er fra Swedoor og er merket med B-30 brannmotstand og lydreduksjon 35 dB. Til leiligheten hører overbygd balkong med terrassebord, malt trekonstruksjon og rekkverk av tre, med adkomst fra kjøkken. Ifølge eier og opplysninger i tidligere tilstandsrapport ble leiligheten etterisolert i forbindelse med oppussingen i 2022/2023. Det er også opplyst om utvendig etterisolering av bygningen

Innvendig:
Innvendige gulv har i hovedsak parkett, mens vegger og himlinger har malte plater. Overflatene er opplyst fra 2022. Leiligheten har pipe, men ingen ildsted er tilkoblet.

Våtrom:
Badet ble rehabilitert i 2022 og er vurdert med TEK17 som aktuell byggeforskrift. Veggene har flis i dusjsonen og malte plater på øvrige veggflater, med malte plater i himling. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet er utført med Mapegum smøremembran og Purus Line slukrenne. Dokumentert høydeforskjell mellom membran ved dør og topp slukrist er ca. 40 mm.

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett og dusj med glassdører. Ventilasjon skjer via avtrekk og tilluft under dør, i tillegg til ventil tilsluttet borettslagets sentral. Det foreligger omfattende dokumentasjon fra utførelsen, herunder kontrollskjema, bilder, FDV-/produktdokumentasjon og tredjepartskontroll fra Obron. Hulltaking ble ikke utført, men det ble gjennomført fuktsøk uten registrerte unormale fuktindikasjoner.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i stein. Det er integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Kjøkkenet har vask, vannstoppsystem og komfyrvakt. Overflater og kjøkkeninnredning er opplyst fra 2022.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er utført som Sanipex rør-i-rør-system fra 2022. Fordelerskap og hovedstoppekran er plassert i felles bod i kjeller. Det foreligger dokumentasjon fra Bademiljø Øivind Lystad AS, herunder Aquaalarm lekkasjesikring. Avløpsrør tilhørende leiligheten er hovedsakelig utført i plast/PP.

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmtvannsbereder fra 2022, på ca. 300 liter er plassert i felles bod i kjeller og står i oppsamlingskar. Elektrisk anlegg har automatsikringer/jordfeilautomater, 40 A hovedsikring og overspenningsvern. Det foreligger samsvarserklæring fra Averøy Elektro AS fra 2022 og sluttkontroll fra 2023. Elbillader av type ABL/DEFA er montert utvendig under balkong.

Tomteforhold:
Eiendommen inngår i Nordlandets Borettslag. Tomt og øvrige utvendige fellesarealer omfattes av borettslagets fellesareal og er ikke nærmere tilstandsvurdert som del av den enkelte andelen. Rapporten er avgrenset til bygningsdeler og installasjoner med særlig tilknytning til leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

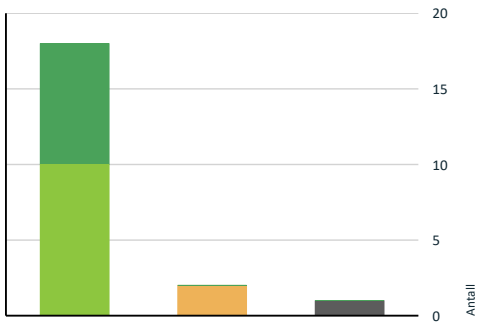
Leilighet (H0101)

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt byggetegninger. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere om dagens planløsning og rombruk samsvarer med opprinnelige tegninger. Rommene er benevnt etter bruken på befaringstidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkong Gå til side

Det er registrert vær- og bruksslitasje på balkongen, med slitt overflatebehandling på rekkverk og øvrige trekonstruksjoner. Terrassebordene har stedvis misfarging og begroing.

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Kjøkkenventilatoren er utført med kullfilter og resirkulerer luften tilbake til rommet. Det er ikke registrert avtrekk ført til det fri.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetninger – NS 3600 Tilstandsrapport – Borettslagsleilighet

Rapporten er utarbeidet etter NS 3600:2025 og gjelder kun den aktuelle andelen slik den fremsto på befaringstidspunktet. Vurderingen omfatter boligens innvendige overflater, innredninger og installasjoner som andelseier har vedlikeholdsansvar for. Fellesarealer og bygningsdeler utenfor boligen er ikke vurdert med mindre annet er angitt. Undersøkelsen er basert på visuell kontroll uten destruktive inngrep. Skjulte konstruksjoner er ikke inspisert. Ansvarsforhold følger borettslagsloven og lagets vedtekter.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet (H0101)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Hans Dahls gate 1 , 6516 KRISTIANSUND N
Gnr 10 - Bnr 256
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

LEILIGHET (H0101)



Byggeår
1951

Kommentar
I følge Eiendomsverdi.

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Leiligheten fremstår med en moderne og gjennomgående innvendig standard. Overflater, kjøkken og bad er opplyst oppgradert i 2022, med lyse materialvalg og et helhetlig uttrykk. Badet har moderne flislagte overflater og innredning, mens kjøkkenet har glatte fronter, steinbenkeplate og integrerte hvitevarer. Tekniske installasjoner er også i stor grad fornyet i forbindelse med arbeidene fra 2022.

Vedlikehold
Vanlig vedlikehold:
Leiligheten har generelt begrenset dokumentert vedlikeholdsbehov innvendig. Det registrerte vedlikeholdsbehovet er hovedsakelig knyttet til balkongen, hvor treoverflater og terrassebord har behov for rengjøring og videre overflatebehandling. Kjøkkenets ventilasjonsløsning kan også oppgraderes med avtrekk til det fri dersom dette lar seg gjennomføre innenfor byggets ventilasjonsløsning og borettslagets bestemmelser.

HMS-vedlikehold og utbedringer:
Det er ikke registrert særskilte HMS-avvik ved den visuelle kontrollen.

Samlet vurdering:
Leiligheten har flere nyere bygningsdeler og tekniske installasjoner fra 2022, herunder bad, kjøkken, innvendige overflater, vanninstallasjoner og elektrisk anlegg. Det samlede vedlikeholdsbehovet fremstår derfor hovedsakelig knyttet til enkelte utvendige treoverflater og normalt løpende vedlikehold, mens de sentrale innvendige funksjonene er relativt nylig oppgradert.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Ifølge eier ble badet rehabilitert i 2022 av Drømmebad AS, hvor membran/tettesjikt og sluk ble fornyet eller oppgradert. Det ble samtidig utført faglært arbeid på vann- og avløpsinstallasjoner av Bademiljø AS. Elektrisk arbeid og arbeid på øvrige tekniske installasjoner ble utført av Averøy Elektro AS i 2022. Det ble også montert ladeboks for elbil. Det henvises til Boligmappa for dokumentasjon på de utførte arbeidene. Ifølge eier og opplysninger i tidligere tilstandsrapport ble leiligheten etterisolert i forbindelse med oppussingen i 2022/2023. Det er også opplyst om utvendig etterisolering av bygningen

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og balkongdør

Beskrivelse

Boligen har PVC-vinduer og balkongdør med hvite karmer og rammer samt 3-lags isolerglass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



TG 1 Entredør

Beskrivelse

Leiligheten har hvitmalt entrédør fra Swedoor med dørkikkert og låsbeslag.
Merking på dørblad/karm angir B-30 brannmotstand og lydreduksjon 35 dB.



TG 2 Balkong

Beskrivelse

Leiligheten har overbygd balkong med gulv av terrassebord. Balkongen er utført med malt trekonstruksjon, synlige søyler/bjelker og rekkverk av tre. Balkongen har adkomst fra leiligheten (kjøkken) via balkongdør.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert vær- og bruksslitasje på balkongen, med slitt overflatebehandling på rekkverk og øvrige trekonstruksjoner. Terrassebordene har stedvis misfarging og begroing.

Konsekvens/tiltak

• Overflater rengjøres og vedlikeholdsbehandles. Slitte treoverflater følges opp med nødvendig overflatebehandling.

Konsekvens:
Manglende vedlikehold kan over tid føre til økt fuktbelastning og redusert levetid på treverket.



Hans Dahls gate 1 , 6516 KRISTIANSUND N
Gnr 10 - Bnr 256
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygningsdelene som naturlig hører til leiligheten – som vinduer, balkongdør, ytterdør og tilhørende balkong – vurderes å ha særlig nær tilknytning til andelen og er derfor undersøkt som en del av boligens tilstand. Dette gjelder selv om disse delene i utgangspunktet kan inngå i borettslagets fellesareal.

Endelig fordeling av eier- og vedlikeholdsansvar følger borettslagets vedtekter og eventuelle vedtak fra styret. Det anbefales å se disse for nærmere avklaring av ansvar mellom borettslaget og den enkelte andelseier.

Utvendige bygningsdeler er eksponert for vær og vind, og det må påregnes normal aldring og bruksslitasje som følge av dette. Mindre værslitasje på kledning, rekkverk, terrassegulv og lignende vurderes som naturlig, og innebærer ikke nødvendigvis et avvik. Eiendommen ligger i et værhardt område hvor konstruksjonene utsettes for betydelige klimatiske påkjenninger som vind, nedbør og temperatursvingninger. Regelmessig vedlikehold og overflatebehandling er derfor nødvendig for å opprettholde byggets tekniske levetid og estetiske uttrykk.

INNVENDIG

TG 0 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leiligheten har parkett på gulv.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 0 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Leiligheten har malte plater på vegger og himling.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling. Boligen er oppført før det var krav til radonsperre, og det er ikke opplyst eller dokumentert at bygget er utført med radonsperre. Radonforhold er ikke kontrollert ved visuell vurdering.

TG IU Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Leiligheten har pipe, men ingen ildsted er tilkoblet. Sotluke er registrert i felles kjeller.
Pipe/skorstein er en felles bygningsdel og er ikke nærmere tilstandsvurdert som del av den enkelte andelen.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Mindre merker, riper og overfladiske skader som følge av normal bruk og aldring er ikke særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder mindre avvik som at dører og vinduer tar i karm, løse dørvridere eller lignende forhold.

Slike forhold anses som en del av normalt vedlikehold som bør utføres regelmessig, og er derfor ikke vurdert som vesentlige for bygningsdelens tilstand

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.

Badet ble rehabilitert i 2022. Arbeidene omfatter oppbygging av våtrommet med nye overflater, membran/tettesjikt, sluk, sanitærinstallasjoner, vann- og avløpsinstallasjoner samt elektriske installasjoner. Det foreligger dokumentasjon fra utførelsen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring



1. ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon fra rehabilitering av badet i 2022. Dokumentasjonen omfatter kontrollskjema og bildedokumentasjon fra utførelsen, fakturaer og FDV-/produktdokumentasjon fra utførende fagfirma samt samsvarserklæring og sluttkontroll for elektriske arbeider.

Det foreligger i tillegg tredjepartskontroll av våtrommet utført av Obron, hvor blant annet membran/tettesjikt, sluk, fallforhold og gjennomføringer er kontrollert og dokumentert.

Dokumentasjon fra rørlegger, flislegger og elektriker er også opplyst tilgjengelig i Boligmappa.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på vegg i dusjsone og malte plater på resterende vegger, samt malte plater i himling.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Hans Dahls gate 1 , 6516 KRISTIANSUND N
Gnr 10 - Bnr 256
1505 KRISTIANSUND

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet er utført med Purus Line slukrenne (plastslukt) og smøremembran av typen Mapegum. Det foreligger dokumentasjon og bilder fra utførelsen av membran, slukmansjett og gjennomføringer i tettesjiktet.

Tredjepartskontrollen angir tilfredsstillende tilpasning mellom membran, slukmansjett og sluk, samt oppbrett av membran ved dør.

Målt høydeforskjell mellom membran ved dør og topp slukrist er dokumentert til ca. 40 mm.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring



1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett og dusj med glassdører.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har avtrekksventilasjon, samt tilluft via luftespalte under dør.
Det er også ventil tilsluttet borettslagets sentral på badet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble vurdert, men ikke gjennomført i tilliggende konstruksjon. Våtrommet er opplyst å være 0–5 år gammelt, og det foreligger/er opplyst dokumentasjon på utførelse. På bakgrunn av opplyst alder, nyere utførelse, dokumentasjon og at det ikke ble registrert synlige tegn til fukt eller skader ved visuell kontroll, vurderes hulltaking ikke som nødvendig på kontrolltidspunktet.

Det er utført fuktsøk med egnet fuktindikator/fuktmåleverktøy på tilgjengelige overflater i våtrommet og mot tilstøtende konstruksjoner/vegger i tilliggende rom. Det ble ikke registrert unormale fuktindikasjoner ved kontrollen.

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll og fuktsøk på tilgjengelige overflater. Skjulte konstruksjoner, membranoppbygging, sluktilslutning og eventuell fukt i lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert. Skjulte feil eller fuktforhold kan derfor ikke utelukkes.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Parkett på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.

Kjøkken er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i stein, vask, platetopp, ventilator, oppvaskmaskin, stekeovn med damp, kombi mikrobølgeovn og stekeovn, kjøl-/fryseskap, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenventilatoren er utført med kullfilter og resirkulerer luften tilbake til rommet. Det er ikke registrert avtrekk ført til det fri.

Konsekvens/tiltak

• Avtrekk til det fri etableres dersom dette er mulig innenfor byggets ventilasjonsløsning og gjeldende bestemmelser.

Konsekvens:
Kullfilter reduserer lukt, men fjerner ikke fukt og varme fra matlagingen. Dette kan gi økt fuktbelastning og redusert ventilasjonseffekt i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Hans Dahls gate 1 , 6516 KRISTIANSUND N
Gnr 10 - Bnr 256
1505 KRISTIANSUND

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført som Sanipex rør-i-rør-system fra 2022. Fordelerskap er plassert i felles bod i kjeller og har merkede kurser til blant annet kjøkken, bad og varmtvannsbereder. Hovedstoppekran og synlige deler av vanninstallasjonen er også plassert i boden.

Det foreligger dokumentasjon fra Bademiljø Øivind Lystad AS, herunder Aquaalarm lekkasjesikring. Synlige deler av installasjonen er visuelt kontrollert.

Det tillegges at det kun er synlige vannledninger i leiligheten som er vurdert.
Det er ikke kjent om borettslaget har utført tiltak/oppgraderinger på felles vannrør i senere tid (info. rundt dette finnes på borettslagets hjemmesider)

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør tilhørende leiligheten er utført i plast, hovedsakelig PP-rør. Det foreligger dokumentasjon på rørleggerarbeider utført i 2022 i forbindelse med rehabilitering av bad og øvrige vann- og avløpsinstallasjoner.

Synlige deler av avløpsinstallasjonen er visuelt kontrollert. Felles avløpsføringer og skjulte rørføringer i konstruksjoner er ikke fullt tilgjengelige for kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme.

TG 1 Varmtvannsbereder

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i felles bod i kjeller. berederen er på 300 liter og står i oppsamlingskar.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med sikringsskap bestående av automatsikringer/jordfeilautomater, hovedsikring på 40 A og overspenningsvern. Kursfortegnelse er montert i skapet og angir separate kurser til blant annet kjøkken, hvitevarer, varmtvannsbereder, bad, vaskemaskin, kjøleskap og elbillader.

Det foreligger samsvarserklæring fra Averøy Elektro AS datert 30.12.2022 for nytt elektrisk anlegg i leiligheten, herunder varmekabel på bad og elbillader. Det foreligger også dokumentert sluttkontroll fra 29.01.2023. Anlegget er oppgitt utført som 230 V IT-anlegg etter NEK 400:2018.

Det elektriske anlegget er kun vurdert visuelt og det er ikke utført målinger, belastningstester eller kontroll av skjulte føringsveier og koblinger. Vurderingen omfatter ikke tilstandsvurdering av det elektriske anlegget utover synlige forhold, jf. tilstandsrapportens rammer og begrensninger.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har adkomst/rømning via entré og utvendig fellestrapp ned til terreng. Trappen er en felles bygningsdel og er kun vurdert visuelt som adkomst- og rømningsvei for leiligheten. Det er ikke utført byggesaksrettslig eller branntekniske kontroll av godkjent rømningsløsning, branncelleinndeling eller brannklassifisering.

Ved visuell kontroll er det ikke registrert åpenbare forhold som tilsier at boligen mangler rømningsvei eller at rømningsveien ikke kan benyttes. Trapp, rekkverk, håndløper, belysning og sklisikring bør holdes under jevnlig kontroll som del av sameiets/felles vedlikehold.

Røykvarslere og slukkeutstyr er observert i leiligheten men ikke funksjonstestet, og bør kontrolleres av eier/kjøper ved overtakelse. Dersom kjøper ønsker sikker avklaring av rømningsforhold, anbefales det å innhente nærmere vurdering fra sameiet, kommunen eller brannfaglig rådgiver.

TG 1 El-bil lader

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Hans Dahls gate 1 , 6516 KRISTIANSUND N
Gnr 10 - Bnr 256
1505 KRISTIANSUND

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vegghengt elbillader av type ABL/DEFA, plassert utvendig under balkong. Laderen er montert på yttervegg. Det foreligger samsvarserklæring og dokumentasjon fra Averøy Elektro AS for installasjonen fra 2022.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

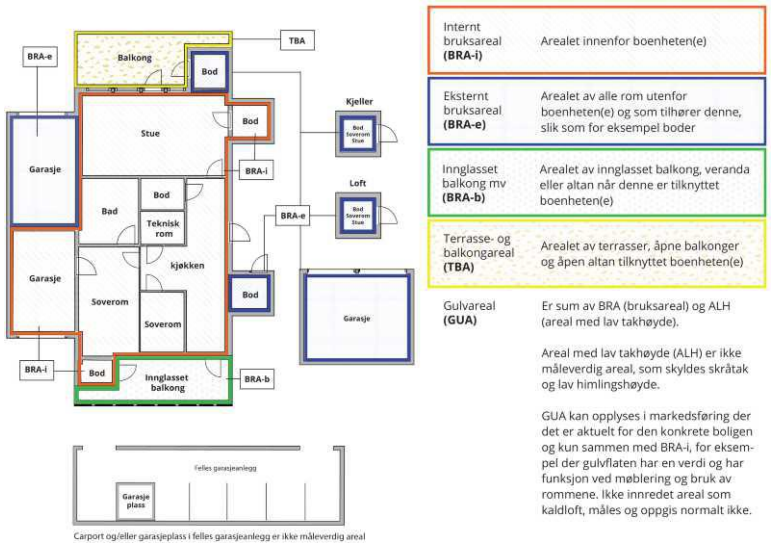
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet (H0101)

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	61			61	7
SUM	**61**				**7**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken		

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen. Arealene i boligen er oppmålt på befaringsdagen. I tillegg er det benyttet skanneteknologi levert av CubiCasa, som gir et digitalt underlag for arealberegning og planløsning. Oppmålingen er basert på en kombinasjon av manuell kontroll og digital skanning.

Det er opplyst at leiligheten disponerer 3 boder på ca. 14 m², 4 m² og 3 m² i felles kjeller. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bodene tilhører andelen eller disponeres eksklusivt av denne. Arealet er derfor ikke medtatt som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggetegninger. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere om dagens planløsning og rombruk samsvarer med opprinnelige tegninger. Rommene er benevnt etter bruken på befaringstidspunktet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se Tilbygg / modernisering

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.9.2026	Sondre Ekholm Hansen	Takstingeniør
	Ina Slettvåg Gustad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	10	256		0	443.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hans Dahls gate 1

Hjemmelshaver
Nordlandets Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NORDLANDETS BORETTSLAG	948558149			Gustad Ina Slettvåg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2

Hans Dahls gate 1 , 6516 KRISTIANSUND N
Gnr 10 - Bnr 256
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på vestsiden av Nordlandet i Kristiansund. Området består hovedsakelig av etablert boligbebyggelse, med gangavstand til offentlig kommunikasjon og kort avstand til skoler, barnehage, idrettsanlegg og øvrige servicetilbud. Eiendommen har utsyn mot nærområdet og havnebassenget.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei via Hans Dahls gate. Parkering skjer etter områdets/gatens gjeldende bestemmelser. Eventuelle særskilte parkeringsrettigheter er ikke vurdert.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikk- og eventuelle fellesledninger. Private ledninger frem til offentlig ledningsnett er normalt eiers/borettslagets vedlikeholdsansvar.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. For private fellesledninger kan det foreligge felles vedlikeholds- og kostnadsansvar. Faktisk ansvarsfordeling følger borettslagets vedtekter og øvrige avtaler.

Regulering

Eiendommen ligger i et etablert boligområde. Reguleringsmessige forhold og eventuelle planbestemmelser må ses i sammenheng med gjeldende kommunale planer. Det er ikke foretatt fullstendig plan- og byggesaksundersøkelse som del av den bygningssakkyndiges visuelle tilstandsvurdering.

Om tomten

Eiendommen inngår i et etablert boligområde med felles tomte- og uteareraler tilknyttet borettslaget. Tomtegrenser, grunnforhold og eventuelle private/felles uteareraler er ikke nærmere oppmålt eller kontrollert.

Tinglyste/andre forhold

Enkelte opplysninger som er relevante ved kjøp av eiendom inngår ikke i den bygningssakkyndiges mandat etter Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten omhandler primært bygningens tekniske tilstand.

Opplysninger om blant annet rettslige forhold, regulering, ferdigattest/brukstillatelse, servitutter, felleskostnader, eventuelle leieforhold og andre formelle forhold knyttet til eiendommen skal normalt innhentes og opplyses av megler i forbindelse med salget.

Slike forhold må derfor avklares med megler og fremgår normalt av salgsoppgaven eller øvrig salgsdokumentasjon. Tilstandsrapporten bør leses i sammenheng med denne dokumentasjonen for å gi et mest mulig komplett bilde av eiendommen.

Oppsummering av selgers egenerklæring

Selger opplyser at boligen ble kjøpt i 2025 og at hun har bodd i boligen de siste 12 månedene. Badet ble rehabilitert av faglærte i 2022, og det foreligger ifølge selger dokumentasjon på våtrommets oppbygging, membran/tettesjikt og sluk. Det er også utført faglært arbeid på vann- og avløpsinstallasjoner samt elektrisk anlegg og øvrige tekniske installasjoner i 2022. Dokumentasjon er henvist til Boligmappa.

Selger kjenner ikke til feil eller skader på våtrom, vann- og avløpsanlegg, elektrisk anlegg, vinduer eller øvrige bygningsdeler, og kjenner heller ikke til fukt-, sopp-, råte- eller skadedyrproblematikk. Selger kjenner ikke til bygningsmessige endringer etter opprinnelig byggeår, manglende brukstillatelser/ferdigattester eller kommunale pålegg. Det er ikke kjent at det er utført radonmåling.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	25.09.2026	Lastet opp av takstmann.	Gjennomgått		Ja
Plantegninger	25.09.2026	Lastet opp av takstmann.	Gjennomgått		Ja
Standardbeskrivelse	29.09.2026	Lastet opp av takstmann.	Gjennomgått		Ja
Egenerklæringsskjema	29.09.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Info fra Eiendomsverdi	28.09.2026	Gjennomgått av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Eier	28.09.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen. Samt dokumentasjon fra boligmappa sendt via sms.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	04.10.2026	Gjennomlest og godkjent av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.10.2026	
2	05.10.2026	Oppdaterte modernisering etter informasjon fra eier

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

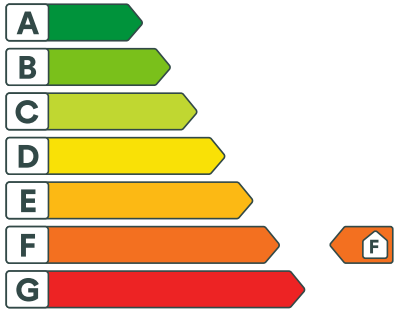
PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

Energiattest

Adresse	**Hans Dahls gate 1, 6516 KRISTIANSUND N**
Dato for energimerking	**29.09.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-360800**
Bygningskategori	**Småhus**
Bygningsnummer	**12615671**
Gårdsnummer	**10**
Bruksnummer	**256**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1951**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **61,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **61,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **330,19**



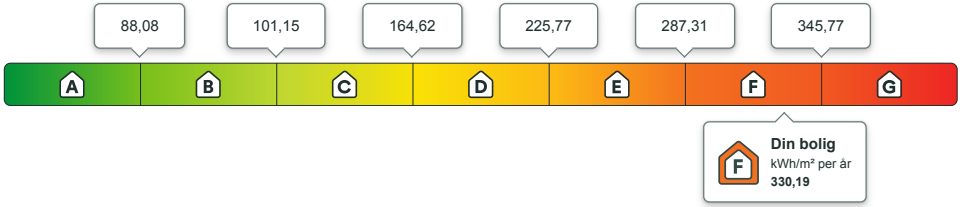
Hans Dahls gate 1, 6516 KRISTIANSUND N

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år **18 525,05**	kWh/m² per år **303,69**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Hans Dahls gate 1, 6516 KRISTIANSUND N

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Hans Dahls gate 1, 6516 KRISTIANSUND N

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

KRISTIANSUND
BYGNINGSSJEF

/AH

Attest l.-nr. 48/1951

FERDIGATTEST

BRUKSATTEST

Herved bevitnes at nedennevnte for A/L Nordlandets Borettslag

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr.-nr. Hans Dahl gt. 1.

nemlig: Et 2 etasjes boligbygg av tre inneholdene:
Kjeller: 1 vaskerom, 1 rulle og tørkerom, 4 vedboder og 4 matboder.
1 etasje: To 3 roms leiligheter m/ kj bad og w.c.
2 etasje: To 3 roms leiligheter m/ kj bad og w.c.
Loft: 1 soverom, klosett og tørkeloft.
Beb gr fl. 150,- m2

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

8/3-50 - 9/6-50 og 16/10-50.

Innflyttingstillatelse gitt 9/2-51

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

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

Ansvarshavende er ansvarlig for byggets riktige og håndverksmessige utførelse.

Bygget må bessrges innteget på målebrevet

Brannstige må anskaffes.

Kristiansund N., den 7/11-51

R. Kiel

R. Kiel

Bygningssjef

Olaf B. Svendrups Trykkeri, Kr. sund N.

Byggevedtekter

tilknyttet regulering av:

1. **Kirkelandets sentrum.**
2. **Talgøenga—Sørholmsvegen.**
3. **Tolåsenga.**
4. **Søndre Ansnesenga.**
5. **Nordre Ansnesenga.**
6. **Øvre-Vågen.**
7. **Nordlandets sentrum.**
8. **Gomalandet.**

Vedtak av Kristiansund bystyre 19. november 1945.
Stadfestet av Arbeidsdepartementet 7. januar 1946.

KJ. BARMANS TRYKKERI, KR.SUND N.

§ 1.

Det regulerte område er vist på planen med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

§ 2.

Bygningene skal oppføres av mur eller betong med ildfaste etasjeskillere. Trebygninger kan oppføres hvor dette er vist på planen. Mellombygg i byggelinjen mot Storkaia må betraktes som fremtidig utvidelse og kan ikke uten bygningsrådets samtykke oppføres av vedkommende grunneier før hovedblokken er fullt utbygget.

§ 3.

Bebyggelsen kan innredes til beboelse, forretninger, lagerlokaler, bedrifter og annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for naboene. Bygningsrådet kan bestemme at forretninger, lagerlokaler, bedrifter osv. som antas å ville medføre ulemper henvises til andre strøk. For så vidt angår innredning i byggene mot kai henvises til bestemmelsene i havnelovens § 19.

§ 4.

1. Bygningene skal oppføres med det antall etasjer som er vist i planen.
2. Kvartalene og de frittstående blokker oppføres med de dybder som er angitt i planen.
3. Fra bestemmelsene i punkt 1 og 2 kan bygningsrådet med helserådets samtykke tillate endringer innenfor rammen av

bygningsloven når det er tilrådelig for lysforholdene og bebyggelsens utseende mot gate og gårdsrom. Bygningsrådet skal sende underretning til vedkommende departement om disse endringer.

§ 5.

1. Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom osv. må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder som viser uthus, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser og lignende.
2. Forhager og grøntanlegg kan bare innhegnes med bygningsrådets samtykke. Samt samtykke må også innhentes før anbringelse av delegjerder i tomtegrenser.
3. Hvor det er vist på planen, kan bygningsrådet tillate kvartalenes indre oppbygget i en etasje med lager og forretningsbebyggelse eller for annet bruk unntatt beboelsesrom.
4. Bygningsrådet kan med brannstyrets og helserådets samtykke tillate oppført felles garasjebygning i en etasje for hver frittstående blokk eller hvert kvartal såfremt det på en tilfredsstillende måte kan passes inn i situasjonsplanen.

§ 6.

1. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet, såfremt bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.
2. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på branngavler som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlig i mer en ett år.

§ 7.

Bygningenes takform skal godkjennes i hvert enkelt tilfelle. Takoppbygg innen bygningslovens ramme tillates oppført hvor bygningsrådet gir sitt samtykke, men innredning av loft til varig

opphold for mennesker kan bare tillates unntaksvis etter at brannstyrets og helserådets uttalelse er innhentet på forhånd i hvert enkelt tilfelle.

Nedskjæringer eller vinduer — unntatt takluker — i takflatene tillates ikke.

§ 8.

For offentlige bygninger angitt i planen gjelder ikke bestemmelsene om etasjeantall og bygningsdybde.

§ 9.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme bygningsflukt får en harmonisk utforming. Murbygg bør ha naturstein-sokkel.

§ 10.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter til anvendelse.

§ 11.

Etter vedtektenes ikrafttredelse er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

KARTUTSNITT

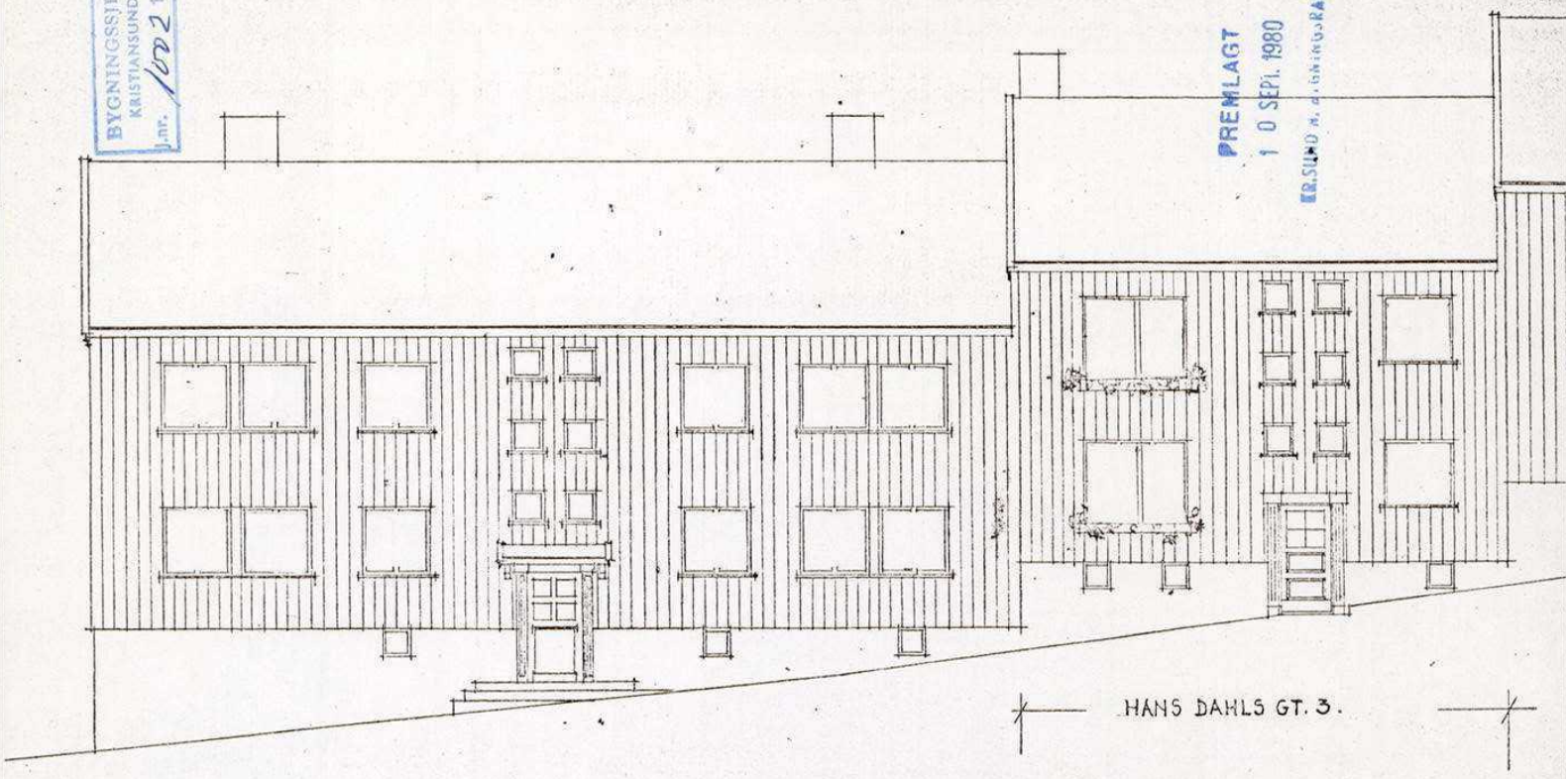
Eiendom:	Gnr: 10	Bnr: 256	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Hans Dahls gate 1, 6516 KRISTIANSUND N			
Hj.haver/Fester:				
KRISTIANSUND KOMMUNE	Dato: 5/10-2026 Sign:			Målestokk 1:500



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

BYGNINGSSJEFEN
KRISTIANSUND N.
J.nr. 1022 19 80

FREMLAGT
10 SEPT. 1980
KR.SUND KOMMUNERÅD

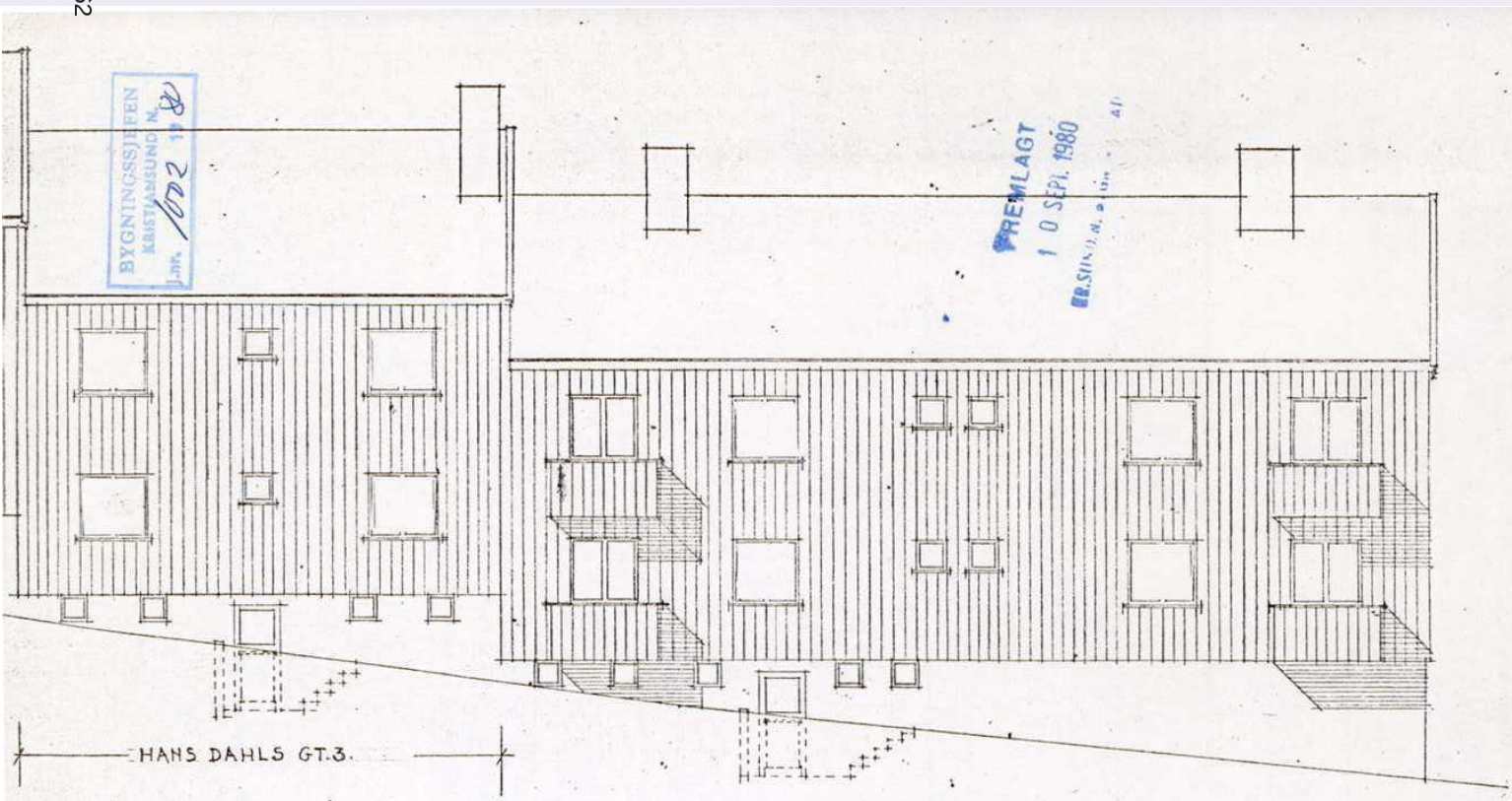


MOT SYD OG HANS DAHLS GT.

62

BYGNINGSSJEFEN
KRISTIANSUND N.
J.nr. 1022 19 80

FREMLAGT
10 SEPT. 1980



MOT NORD.

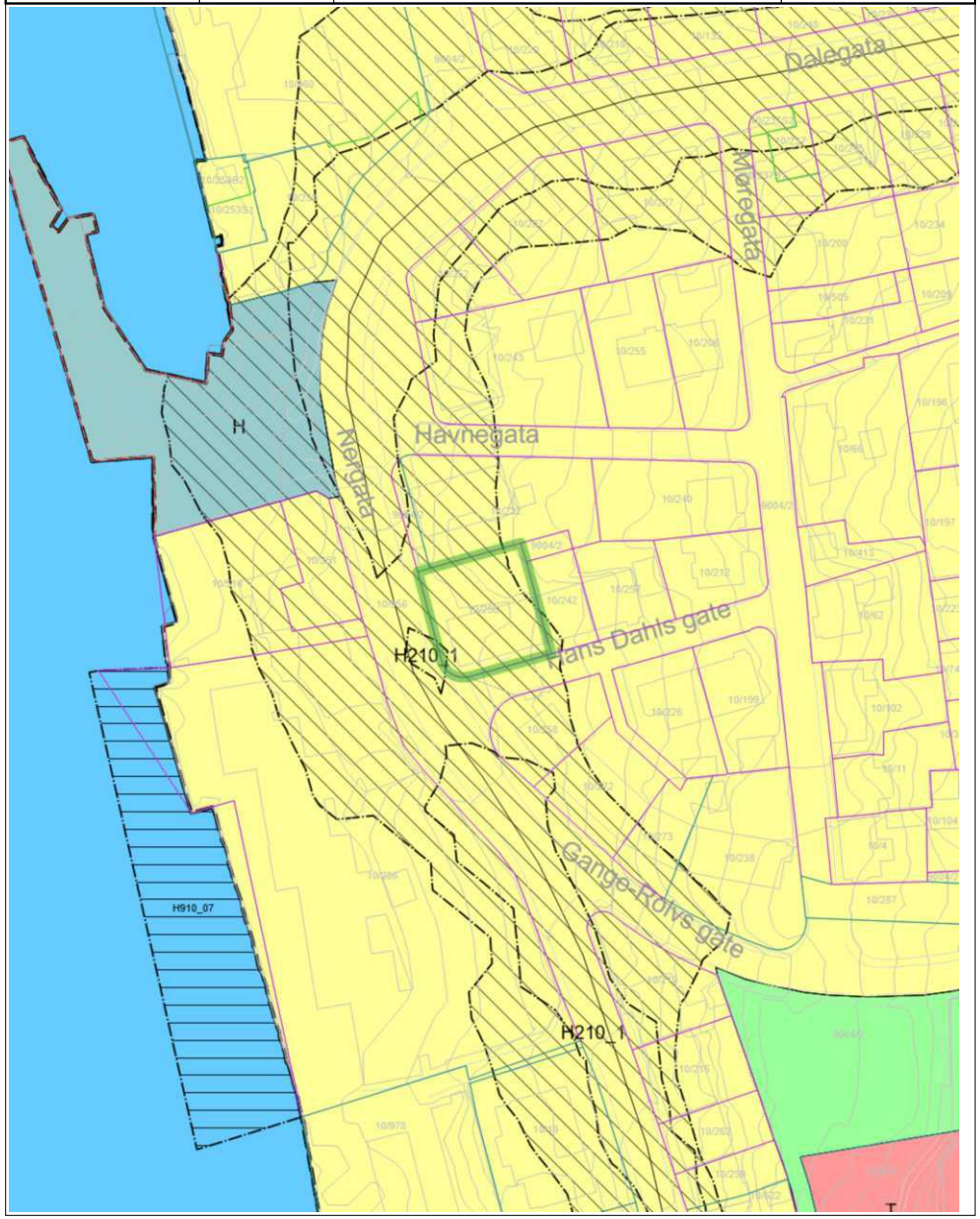
Kristiansund Boligbyggelag, Hans Dahls gt. 3.
KR. SUND., 20/10-50. N. V.

Kristiansund kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 10	Bnr: 256	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hans Dahls gate 1 6516 KRISTIANSUND N			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrense generert
- Teiggrense fiktiv
- Eiendomsgrense
- Høydekurve 1m Kristiansund
- BygningTiltak
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gangfelt avgrensning
- Veg
- Havflate
- Plangrense
- Forbudsgrense sjø
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for støysoner
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Havn - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Byggetiltak
- Fartsdemper avgrensning
- Gangfelt avgrensning
- Kjørebanekant
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Vegrekkverk
- Vegskulderkant
- Gangfelt
- Gangveg
- Fortau
- Kystkontur
- KystkonturTekniskeAnlegg
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Grense for detaljeringsoner
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Ferdsel - Nåværende
- KpArealformålOmråde Omrnavn tooltip
- Høydekurve 1m Kristiansund
- Forsenkningskurve Kristiansund

Årsmelding og årsregnskap 2025

Innkalling til generalforsamling

Nordlandets Borettslag



Generalforsamling 2026

Det innkalles til generalforsamling for regnskapsår 2025

i Nordlandets Borettslag

- TID: Tirsdag 17.03.2026, kl. 17:00
- STED: KBBL, Langveien 16

Innkallingen ligger også på MinSide under dokumenter.

Saksliste i henhold til vedtektene:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

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

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

1.5 Godkjenning av innkalling

2. Årsmelding fra styret

Årsmeldingen er godkjent av styret og bes vedtas.

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

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

4. Eventuell godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for siste styreperiode foreslås på generalforsamlingen.

Godtgjørelse tidligere har vært:

Styreleder kr 7 000

Styremedlem kr 400 i møtegodtgjørelse

5. Valg av styreleder, styremedlemmer med varamedlemmer

5.1 Valg av styreleder

Irene Mork er på valg i år.

Det skal velges styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Anna Sæther er ikke på valg i år.

Styremedlem Gerd Kanestrøm Fredsvik er på valg i år.

Det skal velges ett styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for 1 år.

5.4 Valg av utsending til KBBLs generalforsamling 2026

De valgte delegater blir valgt for perioden frem til neste ordinære generalforsamling i KBBL. De valgte delegater må være innmeldt som medlem i KBBL senest den 31.12.2025 for å kunne stemme i generalforsamlingen.

Det velges to delegerte med like mange varamedlemmer.

5.5 Valg av utsending til sameiermøte i Sameiet KBBL Servicesentral 2026

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

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

Det skal velges en delegat og en vara.

5.6 Evt. valg av valgkomite

Kristiansund, 05.03.2026

Nordlandets Borettslag

Styret

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

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

Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

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

Årsmelding 2025 for Nordlandets Borettslag

Styret

Siden siste ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte bestått av:

Styreleder, Irene Mork
Styremedlem, Gerd Kanestrøm Fredsvik
Styremedlem, Anna Sæther
1. Varamedlem, Sylwia Sæther
Varamedlem, Johan Endreseth

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

De som er på valg i år er : Styreleder Irene Mork, styremedlem Gerd Kanestrøm Fredsvik og varamedlemmer.

Virksomhetens art

Selskapet er et tilknyttet borettslag med org.nr. 948558149 beliggende i Kristiansund kommune.

Boligselskapets forsikring

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

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

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Egenandelen på vanlige bygningsskader er kr. 12.000,-.

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

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

Internkontroll/HMS

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

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

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

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:

nordlandet@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.

Styrets arbeid

Med hilsen fra styret i

Nordlandets Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og andre inntekter	3	613 440	558 000	613 440	640 560
Sum driftsinntekter		**613 440**	**558 000**	**613 440**	**640 560**
Utgifter					
Personalkostnader	4	987	1 213	1 213	987
Styregodtgjørelser	5	7 000	8 600	8 600	7 000
Revisjonshonorar	6	6 238	5 875	6 240	6 600
Forretningsførerhonorar		53 166	51 120	53 158	55 288
Kontingent boligbyggelaget		2 400	2 400	2 400	2 100
Vedlikehold	7	39 000	-33 694	39 000	40 800
Kabel-TV og/eller internett		45 192	45 192	48 024	48 024
Forsikring		39 298	34 500	38 882	42 300
Drifts- og serviceavtaler	8	30 536	38 701	33 175	23 425
Andre driftskostnader	9	35 648	8 921	13 000	28 000
Kommunale avgifter	10	143 124	140 320	156 660	159 215
Sum driftsutgifter		**402 588**	**303 148**	**400 352**	**413 739**
Res. før finansielle poster		**210 852**	**254 852**	**213 088**	**226 821**
Finansielle inn- /utbet.					
Renteinntekter		12 541	11 150	6 290	8 100
Renteutgifter	17	137 909	144 422	127 107	116 847
Sum finansielle inn-/utbet.		**-125 368**	**-133 272**	**-120 817**	**-108 747**
Årsresultat		**85 484**	**121 580**	**92 271**	**118 074**

Balanse 2025

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	11	13 500	13 500
Bygninger	12	160 900	160 900
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		900	900
Sum anleggsmidler		**175 300**	**175 300**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre fordringer		41 831	45 767
Bankinnskudd			
Innestående på driftskonti	13	296 099	217 726
Sum omløpsmidler		**337 930**	**263 493**
SUM EIENDELER		**513 230**	**438 793**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		600	600
Opptjent egenkapital		-2 584 805	-2 670 289
Sum egenkapital		**-2 584 205**	**-2 669 689**
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning	14	248 353	209 353
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	17	2 771 189	2 840 387
Borettsinnskudd	15	17 600	17 600
Sum langsiktig gjeld		**3 037 142**	**3 067 340**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		16 200	0
Leverandørgjeld		43 412	40 365
Annen kortsiktig gjeld		682	777
Sum kortsiktig gjeld		**60 294**	**41 142**
Sum gjeld		**3 097 436**	**3 108 482**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**513 230**	**438 793**
Pantestillelser	16	2 788 789	2 857 987

Kristiansund N 31.12.25
AL Kristiansund BBL

Sted: Kr-sund, dato: 2/3-26

Irene Mork
Irene Mork
Styreleder

Gerd K. Fredsvik
Gerd Kanestrøm Fredsvik
Styremedlem

Anna Sæther
Anna Sæther
Styremedlem

Noter 2025

Note 0 - Informasjon om årsregnskapet.

Selskapet er et borettslag beliggende i Kristiansund kommune.

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

Boligselskapet bygninger er bokført til anskaffelseskost.
Boligselskapet har negativ egenkapital, men den bokførte underbalansen dekkes opp ved en reell merverdi i lagets bygningsmasse.

Note 1 - Disponible midler

Nedenfor finner du oppstillingen over disponible midler:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025
A. Disponible midler pr. 01.01	**222 351**	**202 714**	**222 351**
B. Endring disponible midler:			
Årets resultat (se resultatregnskap)	85 484	121 580	92 271
Avsatt vedlikeholdsfond	39 000	-33 694	0
Avdrag langsiktig lån	-69 198	-68 249	-75 072
B. Årets endring disponible midler:	**55 286**	**19 637**	**17 199**
C. Disponible midler pr. 31.12	**277 637**	**222 351**	**222 351**
Av de disponible midlene er følgende øremerket vedlikehold:	248 353	209 353	0
Fritt disponibelt:	29 284	12 998	0
Omløpsmidler 31.12	337 930	263 493	263 493
Kortsiktig gjeld 31.12	-60 294	-41 142	-41 142
Disponible midler 31.12	**277 637**	**222 351**	**222 351**

I budsjett 2026 er det budsjettert med en endring i disponible midler på kr 37 210,-.

Note 2 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt:
Tomten er oppført med anskaffelseskost.

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

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

Note 3 - Innkrevde felleskostnader og andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Innbetalte felleskostnader	558 000	504 000	558 000	583 200
3690 Leieinntekt hybel	55 440	54 000	55 440	57 360
Sum	**-613 440**	**-558 000**	**-613 440**	**-640 560**

Note 4 - Personalkostnader

Laget har ingen ansatte, men leier inn etter behov.

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	987	1 213
Sum	**987**	**1 213**

Note 5 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	7 000	8 600
Sum	**7 000**	**8 600**

Note 6 - Revisjonshonorar

	2025	2024
Revisors honorar som i sin helhet knytter seg til revisjon er på kr.	6 238	5 875

Note 7 - Vedlikehold

	2025	2024
6645 Vedlikeholdsavsetning	39 000	-33 694
Sum	**39 000**	**-33 694**

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

Note 8 - Kostnader Drifts- og serviceavtaler

	2025	2024
6764 HMS-tjenester	16 648	17 836
6765 Vaktmestertjenester	10 132	20 865
6769 Brannteknisk anlegg, kontroll og drift	519	0
6770 Elektrisk anlegg	3 238	0
Sum	**30 536**	**38 701**

Note 9 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6551 Driftskostnader bygg	15 468	278
6554 Driftskostnader utvendig anlegg	3 750	3 700
6559 Andre driftskostnader	10 378	335
6715 Sekretærarbeider ol	3 579	3 441
6825 Kopiering	178	253
7770 Bank-og kortgebyr, betalingsgebyr	2 295	914
Sum	**35 648**	**8 921**

Note 10 - Kommunale avgifter/eiendomsskatt

	2025	2024
7760 Kommunale avgifter (vann- , avløp og feieavgift)	85 979	111 808
7761 Eiendomsskatt	28 776	28 512
7762 ReMidt - renovasjon	28 369	0
Sum	**143 124**	**140 320**

Note 11 - Tomter

	År	Beløp
Kostpris	1950	13 500
Bokført verdi pr. 31.12		**13 500**

Note 12 - Bygninger

	År	Beløp
Kostpris	1950	160 900
Bokført verdi pr. 31.12		**160 900**

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

Note 13 - Bankinnskudd

	2025	2024
Bundne bankinnskudd :		

Note 14 - Vedlikeholdsavsetning

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

	2025
Vedlikeholdsavsetning IB 01.01	**209 353**
+ årets avsetning	39 000
Vedlikeholdsavsetning UB 31.12	**248 353**

Note 15 - Borettsinnskudd

	2025
2250 Borettsinnskudd	17 600
Sum	**17 600**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 16 - Pantstillelser

	2025
Av anleggets bokførte gjeld er det sikret ved pant kr.	2 788 789
Eiendommen som er stillet som sikkerhet har en bokført verdi på kr.	174 400

Note 17 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Nordmøre
Lånenummer:	**39308456947**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	4.491 %
Beregnet innfridd:	30.06.2047
Opprinnelig lånebeløp:	4 200 000
Lånesaldo 01.01:	2 840 387
Avdrag i perioden:	69 198
Lånesaldo 31.12:	**2 771 189**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 39308456947	6	461 865	2 771 190

BDO AS
Storgata 19
6509 Kristiansund

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i NORDLANDETS BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NORDLANDETS BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Toril Ulfsnes
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4VIWG-MNHEO-BGOPB-V4SFD-FNAJZ-AEMCJ

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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

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

Toril Ulfsnes
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-403756
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-05 10:07:49 UTC

QES

bankID

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

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 4VIWG-MNHEO-BGOPB-V4SFD-FNAJZ-AEMCJ

Det gjøres oppmerksom på

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

(1) Ein andelseigar kan møte med fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der flere eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.
(2) Kvar andelseigar kan ta med ein rådgivar til generalforsamlinga. Rådgivaren har berre rett til å uttale seg dersom generalforsamlinga tillet det.

FULLMAKT

NAVN : _____

Ovennevnte har fullmakt etter borettslovens § 7-3 til å stemme for meg på ordinær generalforsamling i Nordlandets Borettslag for regnskapsåret 2025.

Navn: _____

Adresse : _____

Andelseier av leil. nr: _____

Signatur : _____

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

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

På Min Side:



På KBBL App:



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

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

Overføring av medlemskap kan du også gjøre i appen.

BBLiD – Hvordan registrerer jeg bruker?

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

Du kan også bruke Vipps for innlogging på Min Side.

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

FORKJØPSRETTEN er din viktigste medlemsfordel!

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



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

KBBL
SETTER SPOR

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

Vedtekter

For **Nordlandets Borettslag,** org nr. 948 558 149

tilknyttet

Kristiansund Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 08.08.1980, sist endret på generalforsamling 20.03.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Nordlandet Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Kristiansund Boligbyggelag som er forretningsfører.

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.100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(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, jf vedtektenes punkt 4-2.

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 nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

(5) 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. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på en annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 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.

(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 husordensregler 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.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Endringer i nåværende sikringsskap (gammel type), fra og med første hovedsikring, bekostes av andelseieren.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

(7) 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.

5-2 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 isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Oppgradering av alle borettslagets sikringsskap skal skje samtidig for lagets regning.

(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, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 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.

6-3 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.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(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 underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i 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.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 30. april .

(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.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til 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 9-3 (1).

9-4 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

9-5 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.

9-6 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.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(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.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

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

HUSORDENSREGLER FOR NORDLANDET BORETTSLAG

For borettslag tilknyttet AL Kristiansund Boligbyggelag. Disse regler skal sikre andelseierne ro og orden i heimen. Leilighetene skal ikke brukes slik at det sjenerer andre. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at husorden blir fulgt.

1. Hver andelseier må sørge for at det er mest mulig ro i leiligheten fra kl.22:00 til kl.07:00.
2. Barna skal ikke leke og bråke i trapper og ganger. La aldri små barn være alene på loft eller i kjeller.
3. Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, sykler o.l. i trappeganger eller kjellerganger.
4. Vaske-rulle og tørkerom skal nyttes etter tur. Det begynnes med leilighet A, og de andre følger alfabetisk etter tur. Annen bruk av de nevnte fellesting må i hvert enkelt tilfelle avgjøres av den som har disposisjonsretten.
5. Vaskerommet må ikke forlates selv ikke en kort stund, uten at alle kraner er stengt. Vaskerommet, rulle og tørkerom med det utstyr som her er plassert, skal gjøres rent etter bruk, slik at det er i orden til den neste. Rommene skal luftes gjennom vindu, ikke gjennom dør til kjeller eller trappegang.
6. Andelseierne skal vaske trappeløpet etter tur hver uke.
   De som bor i første etasje, vasker opp til og med egen repos, de som bor i annen etasje opp til og med eget repos osv.
7. For å unngå sjenerende sus i vannledningene, bør en kran aldri skures helt opp.
8. Inngangsdører til kjellerganger skal alltid være låst, også under kort fravær fra kjellerrommene. Dørene til kjellerbodene skal være forsynt med lås, og de må alltid holdes avlåst. Inngangsdørene til husene på fram og bakside skal låses kl.22:00.
9. Bruk aldri bart lys på loft eller i kjeller. Alle lys i kjeller og på loft skal slukkes etter bruk. Nederste og øverste lampe i trappeganger, samt utelampe på framsiden skal alltid brenne når det er nødvendig, også om natten.
10. I Vinterhalvåret må alle kjellervinduer og ytterdører være godt tillukket, for å unngå frostskader på vann og kloakkledninger. I sommerhalvåret bør kjellervindu stå åpne, slik at kjelleren blir luftet godt.
11. Alt søppel må pakkes godt inn før det kastes i søppeldunken. Flasker og glass må settes utenfor søppelboden. Søppeldunkene må holdes rene, det er særlig viktig om sommeren.
12. Kast ikke mat til fuglene, da det kan trekke skadedyr til eiendommen.
13. Risting eller banking av tøy fra balkonger er ikke tillatt.
14. Utenom det som er nevnt foran, må alt som tilhører eiendommene, både utvendig og innvendig, behandles med forsiktighet og holdes i god stand.
    Oppstår skader og mangler som en andelseier selv ikke kan greie å ordne, skal borettslagets styre eller KBBL underrettes.

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Advokathjelp innen Plan- og byningsrett
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside ved å skanne QR-koden, eller besøke https://help.no/midt-norge/.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Notater

Notater

Notater

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 17260364 / Rune Johansen, tlf. 478 58 541
Hans Dahls gate 1, 6516 Kristiansund N.
Andelsnr. 2 i Nordlandets Borettslag, org.nr. 948558149, KRISTIANSUND kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 7 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 17260364
Salgsoppgaven er sist oppdatert 08.10.2026

Rune Johansen
Eiendomsmegler

478 58 541
rune.johansen@em1.no

EiendomsMegler 1 Kristiansund
Langveien 21, 6509 KristiansundN

eiendomsmegler1.no