

# Barkgata 5

KRISTIANSUND N

notar



Prisantydning Kr 1 590 000,- Boligtype Andelsleilighet  
BRA-i/BRA Total 47/61 kvm Megler Fredrik Rindahl Tlf 482 11 516

NOTAR.NO

notar



# Barkgata 5

Sentralt beliggende 2-roms med god planløsning  
| Solrik balkong | Parkering | Fin for  
førstegangskjøper eller pendler

|                 |                                   |
|-----------------|-----------------------------------|
| Adresse         | Barkgata 5<br>6510 KRISTIANSUND N |
| Prisantydning   | Kr 1 590 000,-                    |
| Fellesgjeld     | Kr 167 507,-                      |
| Totalpris       | Kr 1 757 507,-                    |
| Fellesutgifter  | Kr 4 689,-                        |
| BRA-i/BRA Total | 47/61 m <sup>2</sup>              |
| Eierform        | Andel                             |
| Boligtype       | Andelsleilighet                   |
| Byggeår         | 1950                              |
| Soverom         | 1                                 |
| Etasje          | 2                                 |

Din lokale eiendomsmegler Fredrik Rindahl v/Notar har gleden av å presentere Barkgata 5. En lettstelt borettslagsleilighet med svært sentral beliggenhet i Kristiansund. Leiligheten har en praktisk planløsning med entré, stue og kjøkken i åpen løsning, bad og ett soverom. Kjøkkenet fremstår lyst og funksjonelt med god skaplass, og stuen har vedovn som gir både god varme og hyggelig atmosfære. Badet har flislagt gulv med varmekabler. Her bor du med gangavstand til sentrum, kun ca. 5 minutter unna, med enkel tilgang til butikker, servicetilbud og kollektivtransport.

Velkommen til visning!

## Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7  
6509 KRISTIANSUND N



**Fredrik Rindahl**

Eiendomsmegler MNEF  
482 11 516 / fredrik.rindahl@notar.no



# Innhold

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Om boligen        | 3   |
| Bilder            | 5   |
| Ditt nye nabolag  | 14  |
| Nøkkelinformasjon | 15  |
| Plantegning       | 24  |
| Vedlegg           | 26  |
| Budgivning        | 108 |

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

#### Salgsgaranti:

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

#### Live budgivning:

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

**"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning



Din lokale eiendomsmegler Fredrik Rindahl v/Notar har gleden av å presentere denne flotte andelsleiligheten i St. Hanshaugen Borettslag!



Stue



Moderne kjøkken vurdert til TG1 av takstmann



Benkeplaten er i limtre og induksjonstoppen er fra 2022



Kjøkken



Stue



Stue



Gang



Badet er oppgradert i 2020



Bad



Bad



Soverom



Soverom



Gang



# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Leilighet i 2. Etasje i 4-mannsbolig sentralt på Santhanshaugen i Kristiansund. Gangavstand til barnehager, barne/ungdomsskole og videregående skoler. Gangavstand til idrettsanlegg, turområder og sjø. Gangavstand til dagligvare, gatekjøkken og sentrum.

## ADKOMST

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



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Barkgata 5, 6510 KRISTIANSUND N

### OPPDRAKSNUMMER

4-0294/25

### SELGER

Vilde Lien

### MATRIKKE

Gårdsnummer 6, bruksnummer 348, , ideell andel 1/1.  
, andelsnr. 11 i St. Hanshaugen Borettslag med orgnr.: 955  
250 370 i Kristiansund kommune.

### EIEFORM

Andel

### BOLIGTYPE

Andelsleilighet

### ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav G.

### INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

## STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

## TOMT

Eiet tomt på 619 kvm.

## BESKRIVELSE AV TOMT

Oppbeidet felles tomt med oppgruset vei/parkering og grøntområder med plen/tørketstativ.

## TAKST

Tilstandsrapport datert 10.09.2025. utført av Sertifisert takstingeniør Stig Ole Wenaas.

## BYGGEÅR

1950

## BYGGEMÅTE

Taktekkingen er av skifertakstein, som er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner, nedløp og beslag i metall, med utløp i oppstikk/avløp. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning (, som er oppdatert i 2013. Saltak med A-takstol som er plassbygd. Taktro, sløyfer og steinlekker. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass (2013) og brann- og lydklassifisert entrédør mot felles trapp/gangareal. Utkraget altan med dekke av polyster med toppcoat og rekkverk av bindingsverk med stående bord med balkongrekke på topp.

Følgende utvendige punkter er vurdert til TG2 av takstmann:

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

## Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

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

### SAMMENDRAG SELGERS EGNERKLÆRING

Selger har eid og bebodd eiendommen siden 2022.

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

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Overflateoppusset bad

Arbeid utført av: Far av tidligere eier

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Renovering av pipe og ildsted utført av møre pipe i 2023

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bordkledning er skiftet før jeg flyttet inn, 2013

Arbeid utført av: Øiens Byggfirma

Selger har notert følgende tilleggskommentar:

Har merket at maling flasser av i vinduskarm mellom stue og kjøkken, dette kan være grunnet kondens gjennom vindu.

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

### REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til blandet; bolig, mv. og forhage, og

er underlagt reguleringsbestemmelser for Nordre Ansnesenget, plan-ID R-021.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligformål.

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

### OPPVARMING

Vedfyring og elektrisk oppvarming.

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

### PARKERINGSFORHOLD

I flg. selger disponeres en egen parkeringsplass ved leiligheten.

### VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

### ADGANG TIL UTLEIE

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

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

### FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger innflytningstillatelse for Barkgata 5 gitt 27.11.1950.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

- Opprinnelig vegg mellom stue-kjøkken er åpnet, utløser ikke søknad om bruksendring.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

## RADONMÅLING

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen er registrert med en aktsomhetsgrad 0 (0-3), og område med usikker aktsomhet med tanke på radon.

Radon - aktsomhet

Om dataene

Nasjonalt aktsomhetskart for radon viser hvilke områder i Norge som kan være mer radonutsatt enn andre. Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak. Dette er et regionalt kart og er ikke ment til bruk på tomtenivå. Det nasjonale aktsomhetskartet for radon gir kommunene et grunnlag for en første vurdering av radonfare. I områder med høy eller særlig høy aktsomhet bør kommunen undersøke om det er behov for å følge opp radonproblematikken i henhold til Plan og bygningsloven og Folkehelseloven med forskrifter.

Kartet viser fire klasser: «særlig høy aktsomhet» (lilla farge), «høy aktsomhet» (rosa farge), «moderat til lav aktsomhet» (gul farge) og «usikker aktsomhet» (grå farge).

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er

av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

## INNHOLD

2. etasje: Entré, stue/kjøkken, bad, soverom

Loft: Bod

Kjeller: Bod øst, bod vest

## STANDARD

På innvendige flater er det benyttet følgende:

Gulv: Laminat og flis.

Vegger: malte bygningsplater, fasadestein, kitchenplater og baderomsplater.

Tak: malte tak og folierte himlingsplater.

Det er ikke kontrollert om produktene er lagt etter leverandørens leverings/monteringsanvisninger. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontrollmåling begrenser seg til to rom i hver etasje, de andre rommene er ikke kontrollert ved dagens befaring og kan derfor ha mindre/større avvik. Kontroll utført med stikkprøver i henhold til kontroll med laser, møblering vil kunne ha innvirkning på resultatet.

2. Etasje: Stue/kjøkken: Det ble målt totalavvik på 26 mm (+/- 13 mm) og +/- 8 mm ved 2,0 meters lengde.

Soverom: Det ble målt totalavvik på 9 mm (+/- 4,5 mm) og +/- 3 mm ved 2,0 meters lengde.

Rom i felles (eksterne) arealer er ikke kontrollert ved dagens befaring.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn med glassfelt i sider/dør plassert på glassplate. Fasadestein på brannmur bak ildsted. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Våtrom

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017, uten dokumentasjon på utførelse/tettesjikt. Veggene har baderomsplater og malte/folerte himlingsplater i tak. Flis på gulv/sokkel med termostatstyrte varmekabler. Nivåforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør er +

25 mm. Fall på gulv generelt ble målt til + 12 mm/meter. Fall ved sluk ble målt til + 16 mm/meter. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. TG2 settes grunnet manglende dokumentasjon på utførelse/tettesjikt. Lys innredning med underskap, slette fronter, heldekkende vask og ett-greps armatur. Speil med lys. Vegghengt toalett og dusjkabinett med ett-greps dusjarmatur. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

For å unngå sopppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

#### Kjøkken

Lys innredning med over/underskap og slette/glass fronter. Benkeplate i limtre med nedfelt oppvask/skyllekum og ett-greps armatur. Kitchenplater på vegg over benkeplate. Induksjonstopp (2022), stekovn, micro, oppvaskmaskin og kjøll/fryseskap. Lys under overskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Tekniske installasjoner

-Innvendige vannledninger er av kobber.

-Det er avløpsrør av støpejern.

-Boligen har naturlig ventilasjon.

-Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, effekt ukjent med tanke på kW.

Plassert i underskap på kjøkken uten synlig teknisk dokumentasjon.

Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Som for det meste annet av regelverk, har ikke kravene tilbakevirkende kraft. Dersom du har en bereder som ikke tilfredsstiller dagens krav, men ble montert før de ble innført, må du altså ikke foreta deg noe med det elektriske anlegget.

-Sikringsskap med skrusikringer/automatsikringer plassert i gang.

-Skjult/åpen installasjon.

-Greit med stikk og lyspunkter.

-Innlagt fiber med stikk på vegg.

-6 kg`s pulverapparat og røykdetektorer.

Følgende innvendige punkter er vurdert til TG2 av

takstmann:

Innvendig > Radon

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

#### VIKTIG

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

#### HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

#### INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

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

#### AREALER

BRA - i: 47 m<sup>2</sup>

BRA - e: 14 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 61 m<sup>2</sup>

TBA: 3 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 11 m<sup>2</sup> Bod øst, bod vest

2. etasje

BRA-i: 47 m<sup>2</sup> Entré, stue/kjøkken, bad, soverom

3. etasje

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 m<sup>2</sup>

#### BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men

de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest, men registrert tatt i bruk den 15.10.1950.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Kommunen henlegger saker som ikke er avsluttet med ferdigattest i disse tilfellene, og avviser henvendelser om ferdigattest i

slike saker. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr

imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve

omsøkt etter dagens regelverk.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Opprinnelig vegg mellom stue-kjøkken er åpnet, utløser ikke søknad om bruksendring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Svar: Ja

Kommentar: Forskrift om brannforebygging (01.01.2016 med oppdatering mars 2020) er en sentral lov og forskrift som behandler eksisterende bygg og virksomheter. Brann- og eksplosjonsvernloven administreres også av direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap og er et sentralt lovverk både for brannvesenet og eiere av byggverk, samt virksomheter hvor brann er en aktuell risiko. Forskrift om brannforebygging (FOB) gir eier ansvar for at bygget minst tilfredsstiller sikkerheten som forutsatt i byggeforskrift av 1985 (BF-85). D.v.s at byggeier må oppgradere sine byggverk til å tilfredsstille minimumskravene etter BF-85. FOB har derved en tilbakevirkende kraft for bygg som er utført før 1985. For bygg nyere enn BF-85 skal byggeforskriften som var gjeldende på oppføringstidspunktet være gjeldende for byggverket.

Konstruksjonen er ikke åpnet ved befaring, og dette må derfor kontrolleres nærmere, da det kan medføre økonomiske

kostnader.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Svar: Nei

Kommentar: Skråtak på loft.

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 1 590 000,-

### FELLESKOSTNADER

Kr. 4 689,-/mnd

### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene inkluderer:

Vedlikehold

Kommunale avgifter

Felles byggforsikring

Regnskapsfører

Revisor

### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 368 863,- som primærbolig for 2024

### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 475 451,- som sekundærbolig for 2024

### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

### BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per

overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

### GRUNNBOKSDATO

06.01.2026

### FORSIKRINGSSKAP

Fremtind

### POLISENUMMER

22552547

### ANDEL FELLESGJELD

Kr. 167 507,-

### LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Låneinstitusjon: Sparebank1 Nordmøre

Restsaldo: 19 773 046,-

Andel restsaldo pr 12.05.25: 167 507,-

Rente: 5,45%

Innfrielsesdato: 30.06.2043

Første forfall: 30.12.2020

### REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

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

### SIKRINGSFOND

Dette borettslaget har ikke tegnet forsikring i Borettslagenes sikringsfond. Det betyr at andres mislighold av felleskostnader vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseierne. Ta kontakt med meglerforetaket for nærmere info.

### FORRETNINGSFØRER

Azets Legeregnskap

### FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget/boligbyggelaget.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

## GEBYR FORKJØPSRETT

8213

## STYREGODKJENNELSE

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

## DYREHOLD

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

## VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

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

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### LEGALPANT

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

### OVERTAGELSE

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

### BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

## SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

06.01.2026

## ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Nordmøre Eiendomsmegling AS

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

## MEGLER

Fredrik Rindahl, Eiendomsmegler MNEF

Epost: fredrik.rindahl@notar.no

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

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

## SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

## HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

## BUDGIVNING

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

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

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

# Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

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



# Vedlegg

## BARKGATA 5

Tilstandsrapport  
Energiattest  
Selgers egenerklæring  
Vedtekter  
Ordensregler  
Infoskriv til beboere  
Årsmelding  
Kartutsnitt reguleringsplaner  
Kartutsnitt kommuneplan  
Grunnkart  
Byggetegninger  
Innflytningstillatelse  
Nabolagsprofil

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Barkgata 5 , 6510 KRISTIANSUND N
-  KRISTIANSUND kommune
-  gnr. 6, bnr. 348
-  Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m<sup>2</sup> BRA-i: 47 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.09.2025

Rapportdato: 23.09.2025

Oppdragsnr.: 20007-1310

Referansenummer: GU3381

Autorisert foretak: Am Prosjekt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stig Ole Wenaas

Vår ref: 30469



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Am prosjekt AS

Er en bedrift som ble stiftet i 2013 med 6-10 ansatte.

Vi utfører mindre prosjektering og utførelse av nybygg, til/påbygg, renovering og skadesanering innen bygg i Møre og Romsdal.

Vi er medlem i bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, Norsk takst (NT) og utfører taksering innen:

- \* Tilstandsanalyse av boliger mm..
- \* Skadetaksering av byggverk.
- \* Skjønn/reklamasjon.
- \* Verditaksering av bolig/tomt.
- \* Naturskade (L.dir).
- \* Naturskade (NP).
- \* Taksering av næringseiendom.
- \* Byggelånsoppfølging.
- \* Uavhengig tredjepartskontroll.
- \* Bistand ved overtakelse.



Rapportansvarlig

Stig Ole Wenaas

Uavhengig Takstingeniør

stig@amprosjekt.no

913 41 165



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Normal tilstand og slitasje ut i fra alder. For detaljerte og øvrige opplysninger henvises det til rapportens enkeltpunkter.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1950

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein, som er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner, nedløp og beslag i metall, med utløp i oppstikk/avløp. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning (, som er oppdatert i 2013.

Saltak med A-takstol som er plassbygd.

Taktro, sløyfer og steinkleter.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass (2013) og

brann- og lydklassifisert entrédør mot felles trapp/gangareal.

Utkraget altan med dekke av polyster med toppcoat og rekkverk av bindingsverk med stående bord med balkongrekke på topp.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

På innvendige flater er det benyttet følgende:

Gulv: Laminat og flis.

Vegger: malte bygningsplater, fasadestein, kitchenplater og baderomsplater.

Tak: malte tak og folierte himlingsplater.

Det er ikke kontrollert om produktene er lagt etter leverandørens leverings/monteringsanvisninger.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kontrollmåling begrenser seg til to rom i hver etasje, de andre rommene er ikke kontrollert ved dagens befarings og kan derfor ha mindre/større avvik. Kontroll utført med stikkprøver i henhold til kontroll med laser, møblering vil kunne ha innvirkning på resultatet.

#### 2. Etasje:

Stue/kjøkken: Det ble målt totalavvik på 26 mm (+/- 13 mm) og +/- 8 mm ved 2,0 meters lengde.

Soverom: Det ble målt totalavvik på 9 mm (+/- 4,5 mm) og +/- 3 mm ved 2,0 meters lengde.

Rom i felles (eksterne) arealer er ikke kontrollert ved dagens befarings.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen er registrert med en aktsomhetsgrad 0 (0-3), og område med usikker aktsomhet med tanke på radon.

### Radon - aktsomhet

### Om dataene

Nasjonalt aktsomhetskart for radon viser hvilke områder i Norge som kan være mer radonutsatt enn andre. Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak. Dette er et regionalt kart og er ikke ment til bruk på tomtenivå. Det nasjonale aktsomhetskartet for radon gir kommunene et grunnlag for en første vurdering av radonfare. I områder med høy eller særlig høy aktsomhet bør kommunen undersøke om det er behov for å følge opp radonproblematikken i henhold til Plan og bygningsloven og Folkehelseloven med forskrifter.

Kartet viser fire klasser: «særlig høy aktsomhet» (lilla farge), «høy aktsomhet» (rosa farge), «moderat til lav aktsomhet» (gul farge) og «usikker aktsomhet» (grå farge).

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn med glassfelt i sider/dør plassert på glassplate.

Fasadestein på brannmur bak ildsted.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017, uten dokumentasjon på utførelse/tettesjikt.

Veggene har baderomsplater og malte/folierte himlingsplater i tak.

Flis på gulv/sokkel med termostattyrt varmekabler.

Nivåforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør er + 25 mm.

Fall på gulv generelt ble målt til + 12 mm/meter.

Fall ved sluk ble målt til + 16 mm/meter.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

TG2 settes grunnet manglende dokumentasjon på utførelse/tettesjikt.

Lys innredning med underskap, slette fronter, heldekkende vask og ett-greps armatur.

Speil med lys.

Vegghengt toalett og dusjkabinett med ett-greps dusjarmatur.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Lys innredning med over/underskap og slette/glass fronter.

Benkeplate i limtre med nedfelt oppvask/skyllekum og ett-greps armatur.

Kitchenplater på vegg over benkeplate.

Induksjonstopp (2022), stekovn, micro, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap.

Lys under overskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, effekt ukjent med tanke på kW. Plassert i underskap på kjøkken uten synlig teknisk dokumentasjon.

Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Som for det meste annet av regelverk, har ikke kravene tilbakevirkende kraft. Dersom du har en bereder som ikke tilfredsstiller dagens krav, men ble montert før de ble innført, må du altså ikke foreta deg noe med det elektriske anlegget. Sikringsskap med skrusikringer/automatsikringer plassert i XXXXX. Skjult/åpen installasjon. Greit med stikk og lyspunkter. Innlagt fiber med stikk på vegg. 6 kg's pulverapparat og røykdetektorer.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

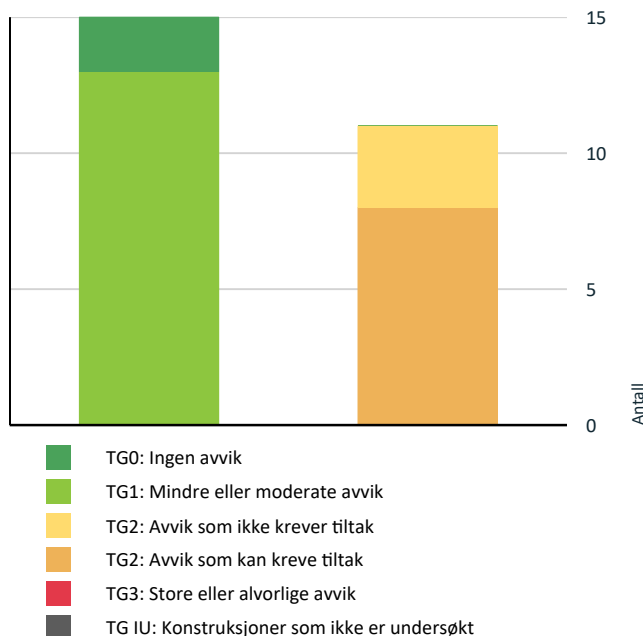
Det foreligger ikke ferdigattest, men registrert tatt i bruk den 15.10.1950.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Kommunen henlegger saker som ikke er avsluttet med ferdigattest i disse tilfellene, og avviser henvendelser om ferdigattest i slike saker. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Opprinnelig vegg mellom stue-kjøkken er åpnet, utløser ikke søknad om bruksendring.

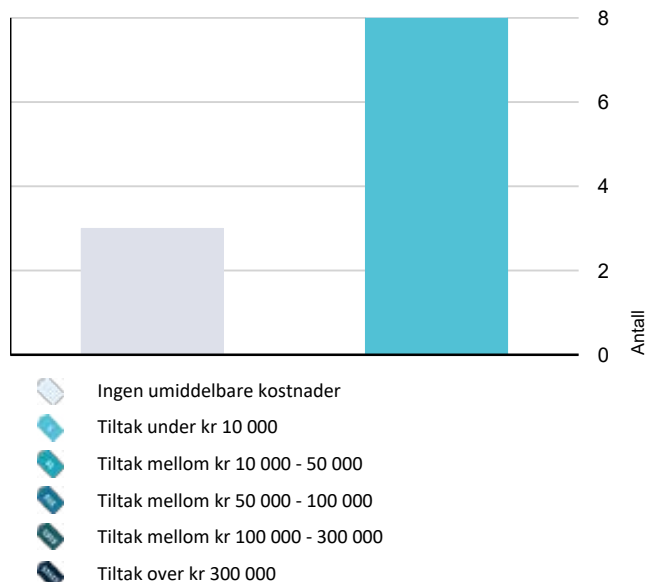
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Måleutstyr som ble benyttet ved befaring:

Digital vater: Bosh GIM 60 Professional, avvik ved elektronikk 0° -90° 0,05°, avvik ved elektronikk 1-89 +/- 0,2°, +/- 0,05 mm/meter.

Lasermåler: Elma laser 1 mini, avvik +/- 1,5 mm på 30 meter.

Digital krysslaser: Elma X360 linjelaser, avvik +/- 3 mm på 10 meter.

Fuktmåler/indikator: Protimeter MMS2 og Tramex ME5.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1950

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Bolig.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av skifertakstein, som er besikket fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Taktekingen er 75 år, og reteking må forventes innen kort tid for sameiet el.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Skifertak.

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall, med utløp i oppstikk/avløp.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Feier har adkomst via feieluke på loft i fellesareal.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

# Tilstandsrapport

Nedløp og beslag er 75 år, og oppdatering sammen med retekking må forventes innen kort tid for sameiet el.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning (, som er oppdatert i 2013.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

Saltak med A-takstol som er plassbygd.

Taktro, sløyfer og steinlekter.

**Vurdering av avvik:**

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**

- Lufting/ventilering bør forbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Rom på loft.

## TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

**Årstall:** 2013

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass (2013) og brann- og lydklassifisert entrédør mot felles trapp/gangareal.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Uttraget altan med dekke av polyster med toppcoat og rekkverk av bindingsverk med stående bord med balkongrekke på topp.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

På innvendige flater er det benyttet følgende:

Gulv: Laminat og flis.

# Tilstandsrapport

Vegger: malte bygningsplater, fasadestein, kitchenplater og baderomsplater.

Tak: malte tak og folierte himlingsplater.

Det er ikke kontrollert om produktene er lagt etter leverandørens leverings/monteringsanvisninger.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kontrollmåling begrenser seg til to rom i hver etasje, de andre rommene er ikke kontrollert ved dagens befarings og kan derfor ha mindre/større avvik.

Kontroll utført med stikkprøver i henhold til kontroll med laser, møblering vil kunne ha innvirkning på resultatet.

2. Etasje:

Stue/kjøkken: Det ble målt totalavvik på 26 mm (+/- 13 mm) og +/- 8 mm ved 2,0 meters lengde.

Soverom: Det ble målt totalavvik på 9 mm (+/- 4,5 mm) og +/- 3 mm ved 2,0 meters lengde.

Rom i felles (eksterne) arealer er ikke kontrollert ved dagens befarings.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen er registrert med en aktsomhetsgrad 0 (0-3), og område med usikker aktsomhet med tanke på radon.

Radon - aktsomhet

Om dataene

Nasjonalt aktsomhetskart for radon viser hvilke områder i Norge som kan være mer radonutsatt enn andre. Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak. Dette er et regionalt kart og er ikke ment til bruk på tomtenivå.

Det nasjonale aktsomhetskartet for radon gir kommunene et grunnlag for en første vurdering av radonfare. I områder med høy eller særlig høy aktsomhet bør kommunen undersøke om det er behov for å følge opp radonproblematikken i henhold til Plan og bygningsloven og Folkehelseloven med forskrifter.

Kartet viser fire klasser: «særlig høy aktsomhet» (lilla farge), «høy aktsomhet» (rosa farge), «moderat til lav aktsomhet» (gul farge) og «usikker aktsomhet» (grå farge).

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn med glassfelt i sider/dør plassert på glassplate. Fasadestein på brannmur bak ildsted.

Årstall: 2023

Kilde: Andre opplysninger: Møre pipe AS.



Vedovn på stue.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

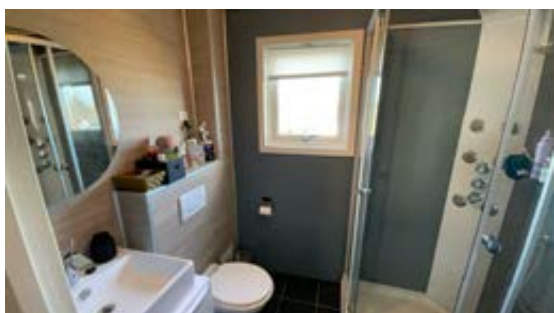
### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017, uten dokumentasjon på utførelse/tettesjikt.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Bad.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og malte/folierte himlingsplater i tak.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater er ikke montert etter levering- og monterings anvisning fra leverandør.

Det er ikke montert bunnlist av metall med tilfredsstillende fugging.

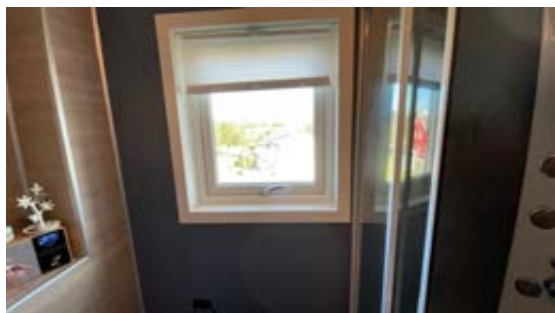
#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

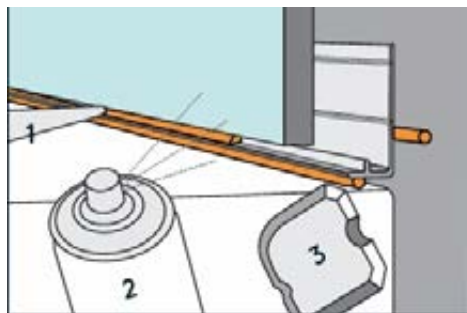
Økt fare for fuktopptrekk/svell i nedre del av baderomsplater.

Åpen kuttflate/kuttkant i nedre del må tildekkes med egnet fugemasse el. for å unngå fuktopptrekk/svell i nedre del av baderomsplater.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ikke fuktbestandige materialer i utforming/listverk ved vindu.



Detalj for bunnlist ved baderomsplater i våtsoner

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv/sokkel med termostatstyrte varmekabler.

Nivåforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør er + 25 mm.

Fall på gulv generelt ble målt til + 12 mm/meter.

Fall ved sluk ble målt til + 16 mm/meter.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

TG2 settes grunnet manglende dokumentasjon på utførelse/tettesjikt.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av sluk, membran og tettesjikt. Dette medfører en økt risiko generelt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nødvendig dokumentasjon bør innhentes, alternativt utføre en vanntest for kontroll av tettesjikt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

# Tilstandsrapport



Sluk under dusjnise.

## 2. ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Lys innredning med underskap, slette fronter, heldekkende vask og ett-greps armatur.

Speil med lys.

Vegghengt toalett og dusjkabinett med ett-greps dusjarmatur.

Årstill: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 2. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstill: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Spalteventil i vindu.



Dørterskel uten luftespalte ved dør.

## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende.

# Tilstandsrapport

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

**Årstall:** 2020

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Ved kontrollmåling ble det målt under 7 vekt% ved dagens befarings.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### **Overflater og innredning**

Lys innredning med over/underskap og slette/glass fronter.

Benkeplate i limtre med nedfelt oppvask/skyllekum og ett-greps armatur.

Kitchenplater på vegg over benkeplate.

Induksjonstopp (2022), stekovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl/frysescap.

Lys under overskap.

**Årstall:** 2011

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Kjøkken.

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2011

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, effekt ukjent med tanke på kW. Plassert i underskap på kjøkken uten synlig teknisk dokumentasjon.

Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Som for det meste annet av regelverk, har ikke kravene tilbakevirkende kraft. Dersom du har en bereder som ikke tilfredsstiller dagens krav, men ble montert før de ble innført, må du altså ikke foreta deg noe med det elektriske anlegget.

**Årstall:** 2011

**Kilde:** Andre opplysninger: Dato ikke kjent, merking er ikke synlig.



Varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk.



Ingen synlige svimerker på stikk.

## 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.*

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

Sikringsskap med skrusikringer/automatsikringer plassert i XXXXX.

Skjult/åpen installasjon.

Greit med stikk og lyspunkter.

# Tilstandsrapport

Innlagt fiber med stikk på vegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1950**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Montert AMS måler, samsvarserklæring montert i skapdør.**

**Oppdatering av innhold i sikringsskap i 2020, ikke fremlagt samsvarserklæring ved dagens befaring.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

## Generell kommentar

Utførende takstingeniør er ikke fagutdannet innen elektro, og anbefaler generelt en gjennomgang av autorisert El. takstmann/autorisert el. installatør for det elektriske anlegget i boligen.

Samsvarserklæring må innhentes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Sikringsskap i felles gang/trappeoppgang.

## Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

6 kg's pulverapparat og røykdetektorer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

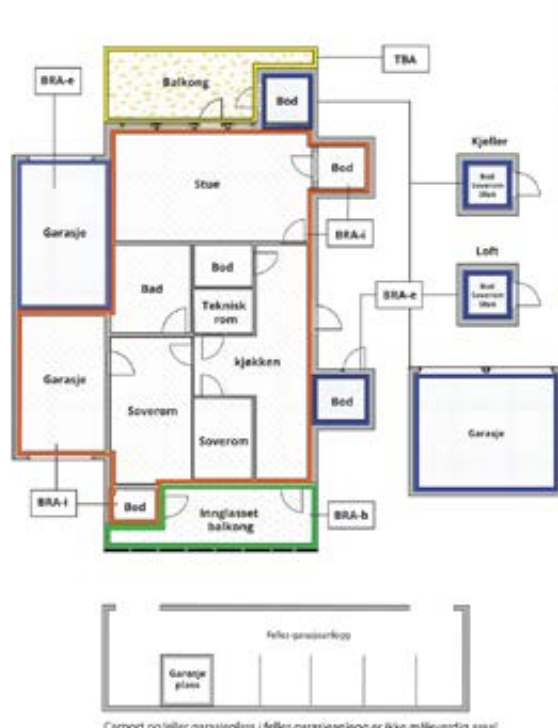
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 2. Etasje      | 47                            |                             |                            | 47  | 3                               |                             | 47              |
| Loft           |                               | 3                           |                            | 3   |                                 | 3                           | 6               |
| Kjeller        |                               | 11                          |                            | 11  |                                 |                             | 11              |
| <b>SUM</b>     | <b>47</b>                     | <b>14</b>                   |                            |     | <b>3</b>                        | <b>3</b>                    | <b>64</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>61</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. Etasje | Entré, stue/kjøkken, bad, soverom |                             |                            |
| Loft      |                                   | Bod                         |                            |
| Kjeller   |                                   | Bod øst, bod vest           |                            |

### Kommentar

Areal er oppmålt ved befaring.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger ikke ferdigattest, men registrert tatt i bruk den 15.10.1950.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd.

Kommunen henlegger saker som ikke er avsluttet med ferdigattest i disse tilfellene, og avviser henvendelser om ferdigattest i slike saker. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Opprinnelig vegg mellom stue-kjøkken er åpnet, utløser ikke søknad om bruksendring.

## Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja

☐ Nei

**Kommentar:** Forskrift om brannforebygging (01.01.2016 med oppdatering mars 2020) er en sentral lov og forskrift som behandler eksisterende bygg og virksomheter. Brann- og eksplosjonsvernloven administreres også av direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap og er et sentralt lovverk både for brannvesenet og eiere av byggverk, samt virksomheter hvor brann er en aktuell risiko.  
Forskrift om brannforebygging (FOB) gir eier ansvar for at bygget minst tilfredsstiller sikkerheten som forutsatt i byggeforskrift av 1985 (BF-85). D.v.s at byggeier må oppgradere sine byggverk til å tilfredsstille minimumskravene etter BF-85. FOB har derved en tilbakevirkende kraft for bygg som er utført før 1985. For bygg nyere enn BF-85 skal byggeforskriften som var gjeldende på oppføringstidspunktet være gjeldende for byggverket.

Konstruksjonen er ikke åpnet ved befarings, og dette må derfor kontrolleres nærmere, da det kan medføre økonomiske kostnader.

## Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

## Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

**Kommentar:** Skråtak på loft.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|                               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 47         | 14         |

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Areal er oppmålt ved befarings.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede       | Rolle         |
|-----------|-----------------|---------------|
| 10.9.2025 | Stig Ole Wenaas | Takstingeniør |
|           | Vilde Lien      | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune           | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal              | Kilde                      | Eieforhold    |
|-------------------|------|------|------|------|--------------------|----------------------------|---------------|
| 1505 KRISTIANSUND | 6    | 348  |      | 0    | 619 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Barkgata 5

### Hjemmelshaver

St Hanshaugen Borettslag

## Andelsobjekt

| Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| 955250370 |           |                  | Lien Vilde                |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

11

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet i 2. Etasje i 4-mannsbolig sentralt på Santhanshaugen i Kristiansund.  
Gangavstand til barnehager, barne/ungdomsskole og videregående skoler.  
Gangavstand til idrettsanlegg, turområder og sjø.  
Gangavstand til dagligvare, gatekjøkken og sentrum.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Det er montert felles vannmåler i sameiet.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Gjeldende reguleringsplan:  
R-021 Nordre Ansnesenget. Formål: Blandet: bolig mv. og forhage. Vedtatt 16.02.1949.

Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt.

Ved motstrid går kommune(-del) planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en detaljeringssone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.

Kommuneplan Kristiansund  
Kommuneplanens arealdel 2020-2032 med mindre endring vedtatt 14.05.2024, Formål: Boligbebyggelse nåværende, vedtatt 07.09.2023/14.05.2024.

### Om tomten

Oppbeidet felles tomt med oppgruset vei/parkering og grøntområder med plen/tørketstativ.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutsskrift.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 0        | 1950 |

## Forsikring

| Selskap   | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|-----------|----------|------|----------------|--------------|
| LO favør. |          |      |                |              |
| Kommentar |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse           | Dato       | Kommentar                     | Status      | Sider | Vedlagt |
|-----------------------|------------|-------------------------------|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon   | 15.07.2025 | Mottatt fra megler.           | Gjennomgått | 10    | Nei     |
| Egenerklæringsskjema  | 18.09.2025 | Mottatt fra megler.           | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Enkel energiattest.   | 17.09.2025 | Utarbeidet av Am prosjekt AS. | Innhentet   | 7     | Ja      |
| Standard beskrivelse. |            | Utarbeidet av Am prosjekt AS. | Innhentet   |       | Ja      |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 23.09.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

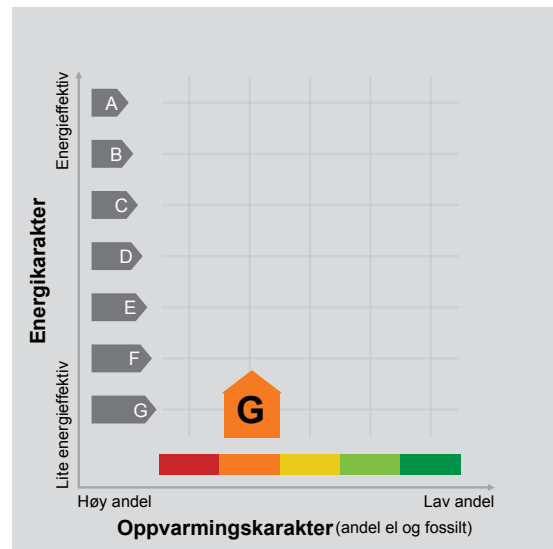
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GU3381>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# ENERGIATTEST

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Barkgata 5               |
| Postnummer        | 6510                     |
| Sted              | KRISTIANSUND N           |
| Kommunenavn       | Kristiansund             |
| Gårdsnummer       | 6                        |
| Bruksnummer       | 348                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 12607806                 |
| Bruksenhetsnummer | H0202                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-169702 |
| Dato              | 17.09.2025               |



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montering tetningslister**
- **Tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Tiltak utendørs**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Småhus         |
| <b>Bygningstype:</b>            | Firemannsbolig |
| <b>Byggeår</b>                  | 1950           |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre            |
| <b>BRA:</b>                     | 61             |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 1              |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei            |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei            |

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 3: 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 4: 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 vegg.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 5: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 6: 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 7: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 8: 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 9: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Brukertiltak

#### **Tiltak 10: 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 11: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

#### **Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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. Monter 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 utendørs**

#### **Tiltak 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**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.

**Tiltak 24: 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.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                    |  |
|--------------------|--|
| Meglerfirma        |  |
| Notar Kristiansund |  |
| Oppdragsnr.        |  |
| 4-0294/25          |  |

|               |
|---------------|
| Selger 1 navn |
| Vilde Lien    |

|                |        |
|----------------|--------|
| Gateadresse    |        |
| Barkgata 5     |        |
| Poststed       | Postnr |
| KRISTIANSUND N | 6510   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 4-0294/25

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Overflateoppusset bad

Arbeid utført av

Far av tidligere eier

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Renovering av pipe og ildsted utført av møre pipe i 2023

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bordkledning er skiftet før jeg flyttet inn, 2013

Arbeid utført av

Øiens Byggfirma

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja

Har merket at maling flasser av i vinduskarm mellom stue og kjøkken, dette kan være grunnet kondens gjennom vindu.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Vilde Lien     | a32b6bd95dcbfde519cff9<br>0c7b8e700bfb46d48c | 18.09.2025<br>14:32:18 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

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

# Vedtekter

for **St.Hanshaugen borettslag org nr. 955250370**  
frittstående borettslag

vedtatt på generalforsamling den..... .

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

St.Hanshaugen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Kristiansund kommune og har forretningskontor i Kristiansund kommune.
- (2) Borettslaget er frittstående og skal ha egen forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-, ett hundre 0/00.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) 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) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) 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 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.

(2) Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres dette ved loddtrekning.

(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 ved oppslag i borettslaget.

## 4. Boret 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 med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen, andre rom og annet areal i tilhørighet med boligen og fellesarealene må ikke være på en slik måte at det er til skade eller ulempe for andre

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler. 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.

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.

(2) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfelle som nevnt i første ledd kan godkjenning nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(3) Har laget ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter søknaden har kommet fram til laget skal brukeren regnes som godkjent.

(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, ledninger varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftinger av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør **herunder kontakt og innvendige ledninger ad kabel-tv**, inventar, utstyr, apparat, tapet, gulvbelegg, vegg- , gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer eller ytterdører til boligen.

**(3) Andelseier har også ansvar for postkasser og lås/ nøkler til denne samt nøkler til leiligheten og fellesrom.**

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

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

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

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

(8) 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) Utgifter til utskiftinger i leiligheten er andelseiers ansvar jfr. pkt. 5-1- Imidlertid vil borettslaget når hovedvarmtvannsbereder eller ved-/koks-/oljeovnen er kondemnabel etter vanlig bruk og vedlikehold, sørge for at den blir skiftet ut. Når styret eller den styret peker ut, har konstatert at berederen / ovnen fyller betingelsene nevnt i avsnitt ovenfor, gjennomfører man utskifting på lagets regning. Styret bestemmer hvilken type bereder / ovn som skal benyttes. Ønsker andelseier en dyrere løsning, betaler andelseier differansen.**

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. **Videre har borettslaget vedtatt å forestå utskifting av varmtvannsbereder dog med begrensning at den skal være kondemnabel og i prisklasse tilsvarende resterende i laget. Det samme gjelder også ovn ( ved / koks ) i stue.**

(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.

### 5-3 Parabolanlegg.

**(1) Borettslaget har installert kabel-tv i alle leiligheter. Ut fra dette har man et generelt forbud mot parabol-anlegg i laget.**

## **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 tvangsfullbyrdslovens 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 besluttet gjennomført.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### 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

#### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

#### 9-5 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 framtrædende 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 besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. iverksatt 15.08.2005, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## Husordensregler St.Hanshaugen Borettslag

Disse reglene skal sikre andelseierne ro og orden i hjemmene. Leilighetene skal ikke brukes slik at det sjenerer andre. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt.

1. Hver andelseier må sørge for at der mest mulig ro i leilighetene fra kl. 22.00 til kl. 07.00.
2. Felles ganger og andre rømningsveier skal til enhver tid holdes fri for hindringer. Trappeganger og kjellerganger skal ikke brukes til oppbevaring av andelseiernes eiendeler (eksempel barnevogner, ski, kjelker, sykler).
3. Andelseierne skal vaske trappeløpet etter tur, hver uke. De som bor i første etasje, vasker opp til og med eget repos, de som bor i annen etasje, opp til eget repos osv. Ved snø skal fortau måkes og strøs ved behov.
4. 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 låst. Inngangsdørene til husene, både dører på fremsiden og evt. på baksiden, skal låses kl. 22.00.
5. I vintertiden må alle kjellervinduer og ytterdører være godt igjenlukket for å unngå frostskafer på vann- og kloakkledninger. I sommertiden bør kjellervinduer stå åpne, slik at kjelleren blir godt luftet.
6. All søppel må pakkes godt inn før det kastes i søppeldunkene. Restavfall, papiravfall, matavfall og glass/metall skal kastes i egne beholdere. Det er beboernes ansvar å holde orden rundt avfallsbeholderne, og sørge for at det ikke blir plassert poser og papir utenfor disse. Søppeldunkene må holdes rene, spesielt viktig på sommeren.
- 7. Kast ikke ut mat til fuglene, dette trekker rotter og annet utøy til eiendommene.**
8. Vis hensyn ved lufting eller risting av tøy fra balkongene.
9. Husdyrhold er i sin alminnelighet tillatt så lenge det ikke er til allmenn sjanse for de øvrige andelseierne (alminnelige husdyr - ikke skadedyr).
10. Hver andelseier har plikt til å delta i klipping av plener, hekk, rydding av fortau etc. Faste rutiner for dette avtales mellom beboerne i det enkelte hus. Hageavfall/avfall skal ikke plasseres på borettslagets fellesområder, men leveres på gjenvinningsstasjoner eller i containere som eventuelt blir satt ut til dette formålet i borettslaget.
11. 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 greier å ordne, skal borettslagets styre eller forretningsfører underrettes umiddelbart.

# Til beboerne i St.Hanshaugen Borettslag.

Det innkalles herved til årsmøte ( generalforsamling ) i St.Hanshaugen borettslag,

**Torsdag 11 mai 2023, Kl. 18.00.**

**i Kristiansund Fotballklubbs lokaler Hærnøsandveien 19B Kristiansund.**

Saksliste ihht. vedtektenes § 9 :

1. Konstituering
  - a. Valg av møteleder
  - b. Opprop, navnefortegnelse
  - c. Valg av møtesekretær og to representanter til å undertegne protokollen
2. Årsmelding fra styret
3. Årsoppgjøret og i den forbindelse spørsmål om anvendelse av overskudd evt. dekning av underskudd
4. Spørsmål om ansvarsfrihet
5. Budsjett for 2023
6. Valg
  - a. Valg av styreleder og 2 styremedlemmer
  - b. Valg av fem vararepresentanter til styret
  - c. Valg av valgkomité på tre medlemmer og en vararepresentant
7. Vedlikeholdsplan og status plan.
8. Evt. godtgjørelse til styret, forretningsfører og revisor
9. Valg av ny revisor.

Kristiansund 18.04.2023

Geir Lægreid  
*Styreleder*

## **St. Hanshaugen borettslag – Årsberetning 2022.**

Ordinær generalforsamling ble holdt i Kristiansund Fotballklubbs lokaler 3. mai 2022. Det var møtt fram 23 stemmeberettigede.

Geir Læg Reid ble valgt til møteleder, Lisbeth Krakeli ble valgt til møtesekretær.  
Chris Thomas Eikrem og Marianne Følsvik ble valgt til å underskrive protokollen.

Årsmeldingen ble referert og godkjent. Årsoppgjøret ble gjennomgått og godkjent.  
Budsjetten for 2022 ble referert og godkjent.

Styret har bestått av:

|                 |             |         |
|-----------------|-------------|---------|
| Geir Læg Reid   | styreleder  | på valg |
| Merete Maurset  | nestleder   | på valg |
| Lisbeth Krakeli | sekretær    | på valg |
| David Fransson  | styremedlem |         |
| Tore Strøm      | styremedlem |         |

Vararepresentanter til styret: Eli Sunde, Dagfinn Larsen, Rolf Bergh, Tor Helge Kvamme, Gunn Endal, Ingve Brevik, Venke Aasgård Iversen.

Valgkomite: Aase Waagbø, Venke Aasgård Iversen, Laila Wallin og Olav Holmedal (vara)

### **VIRKSOMHETEN I LAGET I 2022:**

St.Hanshaugen Borettslag er et frittstående borettslag i Kristiansund kommune med 122 leiligheter. I tillegg til generalforsamlingen har styret holdt 6 styremøter. Utover dette har styret hatt flere befaringer og samtaler.

### **CONTAINER.**

Som tidligere år ble det utplassert en container i borettslaget. I 2022 var det fra 25. april til 12. mai. Behovet for container er fortsatt til stede. Det vises på antall ganger containeren ble tømt. Det vil også bli utplassert container i borettslaget i år.

### **KALK /GJØDSEL M.V.**

Tar man kontakt med styret vil man også kunne få gressfrø, jord, kvabb, kalk og gjødsel til bruk i laget.

### **SKADER.**

Det har gjennom året vært lite skader. Det har vært en skade med tett ødelagt soil-rør som går via forsikring. Her er det avslutning i 2023.

En skade med vanninntrenging der det ble en del kostnader og arbeide, støp ny trapp, graving og drenering.

### **HUSLEIEGARANTI / HUSLEIEINNGANG.**

Husleiene betales punktlig i de fleste tilfeller. Vi har ingen store problemer med inngangen, men merker i perioder at enkelte sliter noe mer med å betale. De husleiesakene vi har hatt i 2022 jobbes det med en løsning på. De fleste er løst via inkasso i 2023.

Vi har tidligere merket at det ble noe tyngre å få inn pengene når det først er problem, tar gjerne noe lengre tid og krever flere purringer. Ved etablering av avtalegiro har dette endret bildet en del, slik at det nå er relativt greit å få inn pengene til laget. Vi kjører nå inkasso via eget system, ser ut til å fungere tilfredsstillende.

#### **OPPSLAGSTAVLE / HJEMMESIDE.**

Borettslaget har etablert hjemmeside og kommet godt i gang med denne. Vi arbeider fortsatt for å få informasjonsflyt helt digitalt, men vi mangler fortsatt epost tilgang på om lag 20 andelseiere.

#### **DUGNAD.**

Det er også i 2022 utført arbeid gjennom dugnad. Noe malingsarbeid er utført ved dugnad, samt at det er utført veiledning og tilrettelegging av arbeide for vår sommervikar. Det er lagt ned en god innsats i året som har gått. Utført en del mur og puss arbeide, noe maling, samt rep av utstyr og plenraktor.

Vi ansatte også en skoleelev i denne skoleferien, dette bidro til at vi fikk unna mye malerarbeid på murer osv og mye ryddearbeider i tillegg til gressklipping.

Takk til alle som har vært med og bidratt med dugnadsarbeider for laget!

#### **SERIEKOBLET RØYKVARSLERE / DØRÅPNERE.**

Det ble i 2019 montert nytt brannsikringssystem fra Nordvest-Elektronikk. Samme selskap fikk også anbudet med montering av dørtelefoner med åpning som ble ferdigstilt i 2020. Dette ble også meget bra. Det har vært lite trøbbel med anleggene i 2022. Vi har hatt en årskontroll og gjennomgang av både røykvarslere og slukkere, samt en kontroll av dørtelefonene. Det arbeides med en permanent løsning for service og oppfølging av dette fremover.

#### **FORSIKRINGSSELSKAP.**

Vår forsikringsleverandør er Fremtind Forsikring via Sparebanken Nordmøre. Dette har så langt vært en grei løsning. Skadesaker blir ordnet og vi sparer en del penger årlig på dette. Vi innhenter tilbud fra flere selskap i løpet av året for å sammenligne og evt få bedre avtaler.

#### **ELEKTRISK KRAFT.**

Strømprisene har også i 2022 vært ustabile og høye. Prisnivå og uro i markedet ser ut til å vedvare.

#### **FORRETNINGSFØRER.**

Azets Legeregnskap AS overtok formelt som forretningsfører fra 2021. Helge Strømskag og Silje Emilie Stenersen har sammen hatt ansvaret i 2022 og fortsetter med dette i 2023.

#### **OMSETNING AV LEILIGHETER.**

Omsetningen har også i 2022 gått svært greit. Prisene ser ut til å være stabilt bra og leilighetene går relativt raskt unna. Forretningsfører oppbevarer fortsatt andelsbrev og adkomstdokumenter. Forkjøpsrett og evt. husleierestanser går også gjennom Azets Legeregnskap AS før et salg avsluttes. Statens Kartverk, tinglysningen har ansvar for hvem som er eier og hvem som har pant i leilighetene.

#### **YTRE MILJØ.**

Lagets virksomhet er av en slik art, at det ikke påvirker det ytre miljø.

### **LIKESTILLING.**

Styret i borettslaget har bestått av 3 menn og 2 kvinner. Man tilstreber å ha en god kjønnsmessig fordeling i lagets styre.

### **FORTSATT DRIFT.**

Forutsetningene for fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning. Både resultat og likviditet er tilstrekkelig til eiendommens drift og sikring.

### **VEDLIKEHOLD 2022.**

Det er utført en god del arbeide av Ivar og Klara Bunes. Det er utført en del rep arbeider herunder byttet en del dørlåser og utført en del mindre jobber ved behov nå når vi ikke har vaktmester. Byttet noen terrassedører, samt en del vinduer. Dette gjelder bl.a. Sjømannsgt. 13, 21 a og 23 b, samt i Barkgt. 2 og 10. Ivar har også vært den som har bistått med oppfølging av snekkerarbeidene og koordinert dette sammen med Ragnar Øyen.

Det er utført blikkenslagerarbeid ved Freiblikk AS. Det er byttet ut et par pipehatter og flere er på trappene nå i 2023.

Maling av det siste gjenstående huset, Lektergt. 3 er utført i 2022, faktura kom i 2023.

Det er skiftet ut et noen kjellervindu og takvindu, byttet ut takrenner en del steder og det har vært noen reparasjoner av mønebeslag. Det er foretatt diverse forefallende reparasjoner.

En oppgang er oppusset, firma 2M Malerfirma AS har tatt gulv og trapp samt malerarbeid. Dette gjelder da Langveien 80. Meget bra ble resultatet.

Det har vært noen elektriske reparasjoner i 2022, samt at vi har lagt opp stikk i et par vaskekjellere og byttet lys i oppgangene på de gjenstående husene, samt nye utelys på ett hus.

Det ble gjennomført graving og støpning for anlegg til boss ved Lektergata. Her er det et samlepunkt for avfallshåndtering for en større del av laget. Vi er spent på erfaring med dette.

Det ble støpt ny trapp etter vannskade i Sjømannsgata 21. Byttet soilrør i Barkgata 2.

Vi har tradisjonen tro, hatt container utplassert på våren, samt at vi leide inn container til hageavfall gjennom sommeren.

### **PLANER FREMOVER - VEDLIKEHOLD 2022 - 2025.**

Vi innhentet anbud på utskifting av i alt 47 vegger på våre hus. Dette etter en nøye oppsatt prioriteringsplan. Dette er nå gjennomført og resultat er meget bra. Siste huset ble malt i 2022.

Vi har hatt befaring på tak, ett ble skiftet i 2021. Det er innhentet priser på utskifting av ytterligere to tak, men vi venter her på oppstart.

Det vil bli arbeidet med en ny vedlikeholdsplan for perioden. Man har hatt en del befaringer og det arbeides med en konkret plan her. Noen hovedpunkter :

Maling: Behov for maling vil bli vurdert og evt lagt inn i denne planen.

- Verandaer : Vi må her vurdere behov for utskifting av ytterligere tre-fire verandaer i perioden. Arbeidet fortsetter i perioden etter en prioriteringsliste som utarbeides.
- Brannsikring : Dette er gjennomført og anleggene fungerer meget bra. Vi skal ha en servicerunde på anleggene samt et tilsyn på brannslukkerne. Vi arbeider med ny serviceavtale på disse fagene.
- Tak : Det er skiftet ut defekte mønebeslag, takstein og beslag etter vindskader. Det er også byttet ut nedløp og også pipehatter etter behov. Vi har bestilt en del utskifting og venter på gjennomføring av dette.
- Vegger : Arbeidet med å skifte ut vegger er nå ferdigstilt. Siste huset, Galeasgt. 11 ble tatt i 2021. Man må se om det er andre hus som det skal / bør gjøres noe med i denne langtidsplanen.
- Kjellere : Vi har en del fukt og vanninntrenging i kjellerne. Dette jobber vi videre med. Vi har her leid inn WeBo Graving, ved Johnny Bolgen. Behov for drenering vil nok fortsatt dukke opp. Vi skal se på tilstand i en del kjellere i løpet av denne perioden.
- Oppganger : Oppussing av oppganger vil fortsette. Det er planer om å ta en til to hvert år.
- Generelt : Vi arbeider med en langtidsplan for å ta igjen en del vedlikeholdsarbeider. Dette gjelder da perioden 2022 – 2025.

### **REGNSKAP.**

Regnskapet er avsluttet med et overskudd på kr.410.914,- Budsjettet var på kr. 564.040,- Vi startet med avskrivning på både plenetraktor og også på stillasene våre. Dette utgjorde 9.737,- Avdrag utgjorde i 2022 kr. 806.759,- Dette medfører at endring i disponible midler (reduksjon) ble kr. 386.108, - Overskudd ble noe mindre enn budsjettet. Differansen utgjorde ca 163.000,- Dette skyldes at vi har hatt en del mindre justeringer og øking, bl.a. ad regnskap / forretningsførsel og ikke minst kommunale avgifter i forhold til budsjettet vårt.

Det er dog mindre avvik i forhold til budsjett som ikke ansees vesentlige. Utgiftene og drift synes meget godt styrt av styret i borettslaget.

**Årets resultat viser altså et overskudd på kr. 410.914, - og endring i disponible midler på minus kr. 386.108, -** Styret foreslår at årets overskudd føres mot udekket tap / egenkapital. Eiendommene er bokført til 837.600, - som er betydelig under den reelle verdi.

| Tekst       | 2022        | 2021        |
|-------------|-------------|-------------|
| Omsetning   | 5 729 747   | 5 577 860   |
| Resultat    | 410 914     | 52 455      |
| Egenkapital | -15 208 030 | -15 618 944 |

### **BUDSJETT.**

Budsjettet for året 2023 viser et underskudd på kr. 6.840,- etter avdrag. Vi starter året 2023 med ca 2.520.000,- inntående i bank. Det er lagt opp til høyt rentenivå og samme avdrag som tidligere. Her må man vurdere hvilket arbeide man skal utføre og hva man ser at en ny langtidsplan vil inneholde.

Vi mener dette er tilstrekkelig til en forsvarlig drift og til å dekke de behov vi har for å sikre eiendommenes verdi.

### **LÅNEOPPTAK.**

Vi har ikke lagt inn noen øking av lån for 2023, men dersom man vedtar større vedlikeholdsarbeider i forbindelse med langtidsplan, kan jo dette behovet endre seg.

Vi har i 2022 betalt kr. 806.759,- i avdrag, slik at netto er lån kr. 18.136.459,- ved utgangen av året 2022. Rentene har steget en del gjennom 2022 og ser ut til å fortsette en stigning. Vi har som kjent valgt å ha flytende rente. Renten startet på lave 2 %, men har gjennom året steget til 4,2 %. Har i budsjettssammenheng lagt inn 5 %.

### **TAKK.**

En takk til alle våre forretningsforbindelser og alle som på en eller annen måte har gjort en innsats i laget.

En spesiell takk til alle som har stilt opp på dugnader og som på hver sin måte har bidratt for borettslaget. Takk til alle som har bidratt gjennom 2022.

Kristiansund 18.04.2023

# Årsberetning 2024

St. Hanshaugen Borettslag

Årsmøte tirsdag 27 mai 2025



# Til beboerne i St.Hanshaugen Borettslag.

Det innkalles herved til årsmøte ( generalforsamling ) i St.Hanshaugen borettslag,

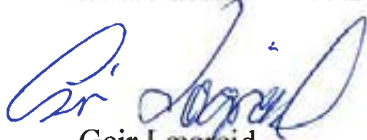
**Tirsdag 27 mai 2025, Kl. 18.00.**

**i Klubbens lokaler i Festiviteten i Kristiansund.**

Saksliste ihht. vedtektenes § 9 :

1. Konstituering
  - a. Valg av møteleder
  - b. Opprop, navnefortegnelse
  - 0 c. Valg av møtesekretær og to representanter til å undertegne protokollen
2. Årsmelding fra styret
3. Årsoppgjøret og i den forbindelse spørsmål om anvendelse av overskudd evt. dekning av underskudd
4. Spørsmål om ansvarsfrihet
5. Budsjett for 2025
6. Valg
  - a. Valg av styreleder og 2 styremedlemmer i tillegg til ett styremedlem for ett år, da et styremedlem flytter ut av laget
  - b. Valg av fem vararepresentanter til styret
  - c. Valg av valgkomité på tre medlemmer og en vararepresentant
7. Evt. godtgjørelse til styret, forretningsfører og revisor

Kristiansund 10.05.2025



Geir Lægreid  
Styreleder

## **St. Hanshaugen borettslag – Årsberetning 2024.**

Ordinær generalforsamling ble holdt i Klubbens Lokaler i Festiviteten i Kristiansund 23. mai 2024. Det var møtt fram 23 stemmeberettigede.

Geir Læg Reid ble valgt til møteleder, Lisbeth Krakeli ble valgt til møtesekretær. Janne Roksvåg og Kjell Andersen ble valgt til å underskrive protokollen.

Årsmeldingen ble referert og godkjent. Årsoppgjøret ble gjennomgått og godkjent. Budsjetten for 2024 ble referert og godkjent.

Styret har bestått av:

|                                       |             |              |
|---------------------------------------|-------------|--------------|
| Geir Læg Reid                         | styreleder  | på valg      |
| Merete Maurset                        | nestleder   | på valg      |
| Lisbeth Krakeli                       | sekretær    | på valg      |
| Tor Helge Kvamme                      | styremedlem |              |
| Tore Strøm, flytter ut og må velge ny | styremedlem | på valg 1 år |

Vararepresentanter til styret: Eli Sunde, Roger Nilsen, Rolf Bergh, Ane K Megaard og Gunn Endal

Valgkomite: Aase Waagbø, Venke Aasgård Iversen, Laila Wallin og Olav Holmedal (vara)

### **VIRKSOMHETEN I LAGET I 2024:**

St.Hanshaugen Borettslag er et frittstående borettslag i Kristiansund kommune med 122 leiligheter. I tillegg til generalforsamlingen har styret holdt 6 styremøter. Utover dette har styret hatt svært mange befaringer, samarbeidsmøter og samtaler. Dette med bakgrunn i det store prosjektet med piperenovering som er gjennomført i året.

### **CONTAINER.**

Som tidligere år ble det utplassert en container i borettslaget. I 2024 var det fra 29. april til 21. mai. Behovet for container er fortsatt til stede. Det vises på antall ganger containeren ble tømt. Det vil også bli utplassert container i borettslaget i år.

### **DUGNAD.**

Det er også i 2024 utført mye godt arbeid gjennom dugnad. Takk til alle som har vært med og bidratt med dugnadsarbeider for laget!

### **YTRE MILJØ.**

Lagets virksomhet er av en slik art, at det ikke påvirker det ytre miljø.

### **LIKESTILLING.**

Styret i borettslaget har bestått av 3 menn og 2 kvinner. Man tilstreber å ha en god kjønnsmessig fordeling i lagets styre.

### **FORTSATT DRIFT.**

Forutsetningene for fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Både resultat og likviditet er tilstrekkelig til eiendommens drift og sikring.

### **VEDLIKEHOLD 2024.**

Det er foretatt diverse forefallende reparasjoner etter behov. Det har vært noen elektriske reparasjoner i 2024 etter tilsyn fellesanlegg, samt satt opp en del nye utelys. Vi har tradisjonen tro, hatt container utplassert på våren, samt at vi leide inn container til hageavfall gjennom sommeren. Sjømannsgata 13 ble pusset opp med nytt belegg og maling. Flott resultat. 2 nye balkonger i Barkgata 8. Byttet ut 42 kjellervinduer. Takstige i 2 hus. Utover dette en del forefallende som dukker opp.

### **PLANER FREMOVER - VEDLIKEHOLD 2025 - 2030.**

Det arbeides med en ny vedlikeholdsplan for perioden som gjennomgås på årsmøtet.

- Maling: Behov for maling vil bli vurdert og evt lagt inn i denne planen.
- Verandaer: Det er fortsatt behov for utskifting av ytterligere tre-fire verandaer i perioden.
- Brannsikring: Årlig kontroll.
- Tak: Det er fortsatt tak som må skiftes. Vi setter i gang med skifte av ett nå før sommeren. Det er behov for utbedring i løpet av perioden på om 7-8 hus.
- Vegger: Vi vurderer om det er andre hus som det må gjøres noe med i denne perioden.
- Kjellere: Vi har en del fukt og vanninntrenging i kjellerne. Dette jobber vi videre med.
- Oppganger: Oppussing av oppganger vil fortsette. Det er planer om å ta en til to hvert år.

### **REGNSKAP.**

Regnskapet er avsluttet med et overskudd på kr. 161.656,- Budsjettet var på kr. 140.000,- Avdrag lån er betalt med 754.383,- Dette medfører at endring i disponible midler (reduksjon) ble kr. 571.246, - Det er dog mindre avvik i forhold til budsjett som ikke ansees vesentlige. Utgiftene og drift synes meget godt styrt av styret i borettslaget.

**Årets resultat viser altså et overskudd på kr. 161.656, - og endring i disponible midler på minus kr. 571.246, -** Styret foreslår at årets overskudd føres mot egenkapital. Eiendommene er bokført til 837.600, - som er betydelig under den reelle verdi.

| <b>Tekst</b>       | <b>2024</b>        | <b>2023</b>        |
|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Omsetning</b>   | <b>6 559 594</b>   | <b>6 079 500</b>   |
| <b>Resultat</b>    | <b>161 656</b>     | <b>-3 918 593</b>  |
| <b>Egenkapital</b> | <b>-18 967 067</b> | <b>-19 128 721</b> |

### **BUDSJETT.**

Budsjettet for året 2025 viser et overskudd på kr. 160.000,- etter avdrag. Vi starter året 2025 med ca 206.000,- innestående i bank. Det er lagt opp til høyt rentenivå og samme avdrag som tidligere. Vi håper på en rentesinking i løpet av året, men det virker ikke som dette kommer veldig raskt. Her må man vurdere hvilket arbeide man skal utføre og hva man ser at en ny langtidsplan vil inneholde. Vi mener dette er tilstrekkelig til en forsvarlig drift og til å dekke de behov vi har for å sikre eiendommenes verdi.

**LÅNEOPPTAK.**

Vi har ikke lagt inn noen øking av lån for 2025, men dersom man vedtar større vedlikeholdsarbeider i forbindelse med langtidsplan, kan jo dette behovet endre seg. Vi har som kjent valgt å ha flytende rente. Renten har ligget i området 5,7 %. Har i budsjettssammenheng lagt inn 6 %.

**TAKK.**

En takk til alle våre forretningsforbindelser og alle som på en eller annen måte har gjort en innsats i laget. En spesiell takk til alle som har stilt opp på dugnader og som på hver sin måte har bidratt for borettslaget. Takk til alle som har bidratt gjennom 2024.

Kristiansund 30.04.2025

**St.Hanshaugen BRL**  
**Resultatregnskap**

| <b>Driftsinntekter og driftskostnader</b> | <b>Note</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>Budsj.2025</b> |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>                    |             |             |             |                   |
| Inntekter felleskostnader                 | 1           | 6 559 594   | 6 079 500   | 6 750 000         |
| <b>Sum driftsinntekt</b>                  |             | 6 559 594   | 6 079 500   | 6 750 000         |
|                                           |             | 0           |             |                   |
| <b>Driftskostnader</b>                    |             | 0           |             |                   |
| Lønnskostnader                            | 2           | 182 560     | 182 560     | 200 000           |
| Andre driftskostnader                     | 3           | 5 069 707   | 8 877 485   | 5 200 000         |
| <b>Sum driftskostnader</b>                |             | 5 252 267   | 9 060 045   | 5 400 000         |
|                                           |             | 0           |             |                   |
| <b>Driftsresultat</b>                     |             | 1 307 327   | -2 980 545  | 1 350 000         |
|                                           |             |             |             |                   |
| <b>Finansinntekt og finanskostnader</b>   |             |             |             |                   |
| Renteinntekter                            |             | 26 020      | 40 607      | 10 000            |
| Rentekostnader                            |             | 1 159 314   | 978 655     | 1 200 000         |
| Annen finanskostnad                       |             | 12 377      | 0           | 0                 |
| <b>Resultat av finansposter</b>           |             | -1 145 671  | -938 048    | -1 190 000        |
|                                           |             | 0           |             |                   |
| <b>Arsresultat</b>                        |             | 161 656     | -3 918 593  | 160 000           |
|                                           |             | 0           |             |                   |
| <b>Overføringer</b>                       |             | 0           |             |                   |
| Overført til egenkapital                  | 13          | 161 656     | 0           | 0                 |
| Overført fra egenkapital                  | 13          | 0           | -3 918 593  |                   |
| <b>Sum overføringer</b>                   |             | 0           | -3 918 593  | 0                 |

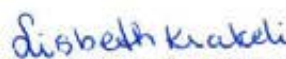
**St.Hanshaugen BRL**  
**Balanse**

|                                         | Note | Pr 31.12.2024 | Pr 31.12.2023 |
|-----------------------------------------|------|---------------|---------------|
| <b>EIENDELER</b>                        |      |               |               |
| <b>Varige driftsmidler</b>              |      |               |               |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 4    | 837 600       | 837 600       |
| Utstyr                                  | 5    | 162 176       | 183 657       |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                |      | 999 776       | 1 021 257     |
| <b>Omløpsmidler</b>                     |      |               |               |
| Bankinnskudd                            | 6    | 205 894       | 1 218 397     |
| Andre fordringer                        | 7    | 530 505       | 493 087       |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                 |      | 736 399       | 1 711 484     |
| <b>Sum eiendeler</b>                    |      | 1 736 175     | 2 732 741     |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>             |      |               |               |
| <b>Egenkapital</b>                      |      |               |               |
| Andelskapital 122 andeler x 100         |      | 12 200        | 12 200        |
| Egenkapital / udekket tap               | 13   | -18 979 267   | -19 140 921   |
| <b>Sum egenkapital / udekket tap</b>    |      | -18 967 067   | -19 128 721   |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                 |      |               |               |
| Forskuddsbetalte fellesutgifter         | 7    | 183 034       | 161 924       |
| Leverandørgjeld                         | 8    | 46 327        | 174 897       |
| Skyldige skatter / avgifter             |      | 48 553        | 47 226        |
| Skyldig ferielønn med mer               |      | 0             | 1 790         |
| Annen kortsiktig gjeld                  | 9    | 6 256         | 302 170       |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>             |      | 284 170       | 688 007       |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                 |      |               |               |
| Lån Sparebank 1                         | 10   | 20 086 472    | 20 840 855    |
| Borettsinnskudd                         | 10   | 332 600       | 332 600       |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>             |      | 20 419 072    | 21 173 455    |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>         |      | 1 736 175     | 2 732 741     |

Kristiansund 31.12.2024 / 30.04.2025

  
Geir Lægred, styreleder

  
Tore Strøm, styremedlem

  
Lisbeth Krakeli, styremedlem

  
Merete Maurset, nestleder

  
Tor Helge Kvamme, styremedlem

  
Helge Strømskag - forretningsfører

**St.Hanshaugen BRL**  
**Noter til regnskapet**

| Note                                                                                                                           |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 Felleskostnader ( leieinntekt )                                                                                              | 6 490 900 |
| Egenandeler ved skifte ovner                                                                                                   | 40 127    |
| Gebyrer kunder samt elbil lader                                                                                                | 28 567    |
| Sum felleskostnader ( leieinntekter                                                                                            | 6 559 594 |
| 2 Lønnskostnader                                                                                                               |           |
| Lønn sommervikar ink sos                                                                                                       | 0         |
| Styrehonorar                                                                                                                   | 160 000   |
| Annen lønn og sos.kostr. ( inkl. aga )                                                                                         | 22 560    |
| Sum lønnskostnader                                                                                                             | 182 560   |
| 3 Andre driftskostnader                                                                                                        |           |
| Honorar forretningsfører                                                                                                       | 357 080   |
| Andre honorar, revisor                                                                                                         | 21 250    |
| Andre honorar, juridisk og inkasso                                                                                             | 0         |
| Drift og vedlikehold utendørsanlegg, inkl dugnad                                                                               | 60 125    |
| Vedlikehold av bygninger, isolasjon,snekkerarb. med mer                                                                        | 948 572   |
| Rørleggerarbeider                                                                                                              | 22 265    |
| Elektrikerarbeider                                                                                                             | 61 402    |
| Malerarbeider og malerverer                                                                                                    | 0         |
| Fellesstrøm, samt tv og ladestasjon                                                                                            | 376 823   |
| Kontor, data, porto, hjemmeside                                                                                                | 10 111    |
| Telefonutgifter                                                                                                                | 0         |
| Div.utgifter årsmøte                                                                                                           | 10 650    |
| Forsikring eiendommene                                                                                                         | 434 215   |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatter                                                                                          | 2 731 173 |
| Andre kostnader                                                                                                                | 14 560    |
| Avskrivning plentraktor og stilasje                                                                                            | 21 481    |
| Reduksjon for mottatte erstatninger / egenandeler                                                                              | 0         |
| Sum andre driftskostnader                                                                                                      | 5 069 707 |
| 4 Vedr. bygninger, anskaffelsesår og anskaffelsespris                                                                          |           |
| Bygninger er verdsatt til det laveste av bokført verdi og faktisk verdi                                                        | 837 600   |
| Bygningene er oppført i perioden fra 1949 til 1955 og opprinnelig anskaffelseskost er kr. 837.600,- som også er bokført verdi. |           |
| 5 Utstyr                                                                                                                       |           |
| Ladestasjon                                                                                                                    | 152 500   |
| Stilasje og traktor                                                                                                            | 38 946    |
| Avskrivning utstyr, akk tidl 7789 + årets 21481                                                                                | -29 270   |
| Sum utstyr                                                                                                                     | 162 176   |
| 6 Bankinnskudd                                                                                                                 |           |
| Driftskonto                                                                                                                    | 168 326   |
| Skattetrekkskonto                                                                                                              | 37 568    |
| Sum bankinnskudd                                                                                                               | 205 894   |
| 7 Andre fordringer                                                                                                             |           |
| Til gode fellesutgifter ( kundefordringer )                                                                                    | 129 318   |
| Til gode Møre Pipe AS                                                                                                          | 169 416   |
| Forsk.bet leverandør/ annen avsetning ( forsikring mm )                                                                        | 231 771   |
| Sum fordringer                                                                                                                 | 530 505   |
| Forskuddsbetalte fellesutgifter                                                                                                | 183 034   |

**St.Hanshaugen BRL**  
**Noter til regnskapet**

|                                                |        |
|------------------------------------------------|--------|
| <b>8 Leverandørgjeld</b>                       |        |
| Leverandørgjeld betalt i 2025                  | 46 327 |
| <b>9 Annen kortsiktig gjeld</b>                |        |
| Påløpne renter lån pr. 31.12.2024              | 6 256  |
| Påløpte kostnader strøm, fakturert januar 2025 | 0      |
|                                                | 0      |
| Sum annen kortsiktig gjeld                     | 6 256  |

|                                                                           |            |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>10 Gjeld som er sikret med pant i eiendommene :</b>                    |            |
| Sparebank 1 Nordmøre                                                      | 20 086 472 |
| Borettsinnskudd                                                           | 332 600    |
| Gjeld som er pantesikret, bank pant inntil 21``                           | 20 419 072 |
| Bokført verdi eiendeler som er stillet som sikkerhet for gjeld, bygninger | 837 600    |

|                                         |          |
|-----------------------------------------|----------|
| <b>11 Endring i disponible midler :</b> |          |
| Årets resultat                          | 161 656  |
| Avskrivning utstyr                      | 21 481   |
| Avdrag lån netto                        | -754 383 |
| Etablert ladestasjon                    | 0        |
| Endring i disponible midler :           | -571 246 |

|                                            |           |
|--------------------------------------------|-----------|
| <b>12 Disponible midler pr. 31.12.2024</b> |           |
| Disponible midler pr. 01.01.2024           | 1 023 476 |
| Endring i disponible midler                | -571 246  |
| Disponible midler pr. 31.12.2024           | 452 230   |

|                                                             |         |
|-------------------------------------------------------------|---------|
| <b>13 Styrets forslag til anvendelse av årets overskudd</b> | 161 656 |
| Styrets forslag til dekning av årets underskudd             |         |
| Overført mot egenkapital                                    | 161 656 |

|                                                           |  |
|-----------------------------------------------------------|--|
| <b>Pantegjeld :</b>                                       |  |
| Långiver : Sparebank 1 Nordvest.                          |  |
| Ikke tatt opp ytterligere lån i 2024                      |  |
| Rente pr. 31.12.24 flytende rente 5,7%                    |  |
| Lånet forventes innfridd 30.09.2040. Annuitet, flytrente. |  |

| Antall     | Andeler, andel fellesgjeld og total fellesgjeld | Sum fellesgjeld |
|------------|-------------------------------------------------|-----------------|
| 20 andeler | 167 410                                         | 3 348 200       |
| 50 andeler | 171 510                                         | 8 575 500       |
| 13andeler  | 169 973                                         | 2 209 643       |
| 11 andeler | 165 702                                         | 1 822 722       |
| 8 andeler  | 169 119                                         | 1 352 950       |
| 20 andeler | 176 592                                         | 3 531 840       |
| Sum        |                                                 | 20 840 855      |

**Partnere:**

Statsautorisert revisor Syver Tønnesen  
Statsautorisert revisor Per M. Michelsen  
Statsautorisert revisor Daniel Rypdal  
Medlemmer i Den norske revisorforening

Til generalforsamlingen i **St Hanshaugen Borettslag**

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for **St Hanshaugen Borettslag** som viser et overskudd på kr 161 656. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### *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 revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge, 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.

### *Øvrig informasjon*

Styret er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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

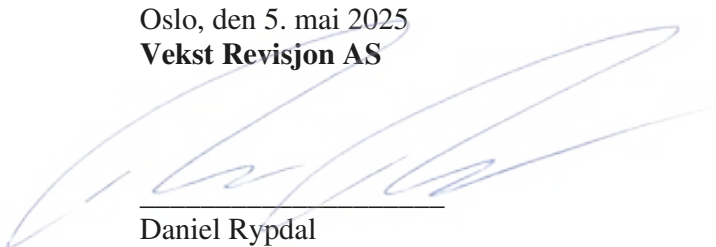
### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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>

Oslo, den 5. mai 2025

**Vekst Revisjon AS**



---

Daniel Rypdal

Statsautorisert revisor

| Bolig              | Nr  | Beboer                                  | Langveien    |     |                                      |
|--------------------|-----|-----------------------------------------|--------------|-----|--------------------------------------|
| Barkgata           |     |                                         | Langveien    | 80  | Inger Johanne Antonsen               |
| Barkgata           | 1a  | Unni Olsen                              | Langveien    | 80  | Siw Rita Fromholtz                   |
| Barkgata           | 1b  | Gunnar Ulseth                           | Langveien    | 80  | Daniel Sund                          |
| Barkgata           | 2   | Lisa Botterli Flostrand                 | Langveien    | 80  | Oda Valborg Gujord Gellein           |
| Barkgata           | 2   | Andreas Hjelkrem                        | Langveien    | 81  | Habtom Ghebrekitaj Tekei             |
| Barkgata           | 3   | Kjell Andersen                          | Langveien    | 81  | Andreas Haugnes Mork                 |
| Barkgata           | 3   | Astrid Gjeldnes                         | Langveien    | 81  | Bjørnar Aae                          |
| Barkgata           | 3   | Elina Schnell Hjelle                    | Langveien    | 81  | Sigmund og Janne Roksvåg             |
| Barkgata           | 3   | Lisa Gonzales                           | Sjømannsgata |     |                                      |
| Barkgata           | 4   | Else Jakobsen                           | Sjømannsgata | 13  | Eli Sunde                            |
| Barkgata           | 4   | Heidi Cathrine Egstad                   | Sjømannsgata | 13  | Wilhelm Dall                         |
| Barkgata           | 4   | Vegard Eriksen Sæther                   | Sjømannsgata | 13  | Bodil Grimstad                       |
| Barkgata           | 4   | Pranee Payangke                         | Sjømannsgata | 13  | Håkon Brevik                         |
| Barkgata           | 5   | Janne Arntsen                           | Sjømannsgata | 17  | Jørgen Dahle Hals                    |
| Barkgata           | 5   | Vilde Lien                              | Sjømannsgata | 17  | Edvard Raknes                        |
| Barkgata           | 5   | Janne Ranheim Olsen                     | Sjømannsgata | 17  | Solveig Bøe                          |
| Barkgata           | 5   | Kjell Egil T. Dahle                     | Sjømannsgata | 17  | Thor-Ragnar Nilsen                   |
| Barkgata           | 6   | Fredrik Kleivli                         | Sjømannsgata | 19a | Andreas Haavde                       |
| Barkgata           | 6   | Venke Mo                                | Sjømannsgata | 19b | Lise Monica Munck                    |
| Barkgata           | 6   | Gillert Mikalsen                        | Sjømannsgata | 20  | Stina Hoset Ramsøy                   |
| Barkgata           | 6   | Hans Ormseth                            | Sjømannsgata | 20  | Heidi og Ivar Vean                   |
| Barkgata           | 7   | Anna Johansen                           | Sjømannsgata | 20  | Toril Bullgård                       |
| Barkgata           | 7   | Elias Hjelle Schnell                    | Sjømannsgata | 20  | Kåre Larsen/ Melissa K Johansen      |
| Barkgata           | 7   | Erlend B Sivertsen                      | Sjømannsgata | 21a | Maria Pineda                         |
| Barkgata           | 7   | Anna Xia Myrseth                        | Sjømannsgata | 21b | Szilvia Csanyi                       |
| Barkgata           | 8a  | Jan Marius Hovrud                       | Sjømannsgata | 22  | Arnt Ove Jektvik Olsen               |
| Barkgata           | 8a  | Else Karin og Jostein Hovrud            | Sjømannsgata | 22  | Cecilie Gujord                       |
| Barkgata           | 8a  | Per Steinar Risholm                     | Sjømannsgata | 22  | Gunn Endal                           |
| Barkgata           | 8a  | Kjell Furuli                            | Sjømannsgata | 22  | Bjørn Morkestrand                    |
| Barkgata           | 8b  | Liv Hjelen/ Jan E Myrmoen               | Sjømannsgata | 23a | Olav Holmedal                        |
| Barkgata           | 8b  | Ann Sissel og Geir Lægred               | Sjømannsgata | 23b | Inger Rognskog                       |
| Barkgata           | 8b  | Marit Oldervik                          | Galeasgata   |     |                                      |
| Barkgata           | 8b  | Ingve Breivik                           | Galeasgata   | 2   | Else Magni Vassvik                   |
| Willhelm Dalls vei |     |                                         | Galeasgata   | 2   | Marianne Følsvik                     |
| Willhelm Dalls vei | 8   | Benjamin Molhempour/Silviana Baghoumian | Galeasgata   | 2   | Robert Isaksen                       |
| Willhelm Dalls vei | 8   | Astrid Svendsli Otnes / Asgeir Vikan    | Galeasgata   | 2   | Kari P Morkestrand/ Harald Glomstad  |
| Willhelm Dalls vei | 8   | Marita Jensen                           | Galeasgata   | 3   | Anne Sofie Ljøen                     |
| Willhelm Dalls vei | 8   | Aleksander Hansen                       | Galeasgata   | 3   | Aksel Evjen Nielsen                  |
| Willhelm Dalls vei | 10a | Torgeir Holm                            | Galeasgata   | 3   | Arnt og Tove Rokstad                 |
| Willhelm Dalls vei | 10b | Peder Jektvik/ Ruth Olsen               | Galeasgata   | 3   | Bente Dullum                         |
| Willhelm Dalls vei | 12  | Roger Einar Nilsen                      | Galeasgata   | 5   | Lise Kanestrøm                       |
| Willhelm Dalls vei | 12  | Maiken H. Kleivli                       | Galeasgata   | 5   | Tor Helge Kvamme                     |
| Willhelm Dalls vei | 12  | Line Bøe                                | Galeasgata   | 5   | Ellen H Misund                       |
| Willhelm Dalls vei | 12  | Ola Gulla Kvernen                       | Galeasgata   | 5   | Monica Naas Kvalvik                  |
| Willhelm Dalls vei | 14  | Chris Raymond Hellem Yttervik           | Galeasgata   | 5b  | Ruth Eli Dahlen                      |
| Willhelm Dalls vei | 14  | Åse Waagbø                              | Galeasgata   | 5b  | Anette Holmen Olsen                  |
| Willhelm Dalls vei | 14  | Tore Kristian Johansen                  | Galeasgata   | 5b  | Christoffer Skogsholm                |
| Willhelm Dalls vei | 14  | Lisbeth Krakeli                         | Galeasgata   | 5b  | Live Jonsen                          |
| Lektergata         |     |                                         | Galeasgata   | 7   | Mary R Øien                          |
| Lektergata         | 1   | Fredrik Hoseth                          | Galeasgata   | 7   | Gunn Eriksen                         |
| Lektergata         | 1   | Siv Faksvåg Hansen                      | Galeasgata   | 7   | Venke Aasgård Iversen                |
| Lektergata         | 1   | Ingrid Kofoed                           | Galeasgata   | 7   | Tone Cecilie Holm                    |
| Lektergata         | 1   | Helene Andersen Wirum                   | Galeasgata   | 7b  | Ane K Megaard                        |
| Lektergata         | 2   | Bente Bergstrøm                         | Galeasgata   | 7b  | Jonny Røsand                         |
| Lektergata         | 2   | Alina Magdalena Petryszyn               | Galeasgata   | 7b  | Sigrid Fjærvik                       |
| Lektergata         | 2   | Pål Neergaard                           | Galeasgata   | 7b  | Sissel Skjevling                     |
| Lektergata         | 2   | Gudrun M Strømsholm/ Tor AtleFoltestad  | Galeasgata   | 9   | Robin Tørset Brøske                  |
| Lektergata         | 3a  | Rita og Jan Tore Andersen               | Galeasgata   | 9   | Evelyn Sporse                        |
| Lektergata         | 3b  | Lillian Andersen                        | Galeasgata   | 9   | Merete S Maurset                     |
|                    |     |                                         | Galeasgata   | 9   | Laila Wallin                         |
|                    |     |                                         | Galeasgata   | 11  | Rolf Bergh/ Liss Megaard             |
|                    |     |                                         | Galeasgata   | 11  | Kittylinn Stanbolac                  |
|                    |     |                                         | Galeasgata   | 11  | Nils G. A. Lindh og Ellinor Langholm |
|                    |     |                                         | Galeasgata   | 11  | Inger-Lise Watz Sporsheim            |
|                    |     |                                         | Galeasgata   | 15  | Amanda K. Espvik Johnson             |
|                    |     |                                         | Galeasgata   | 15  | Lisbeth Ingeborgvik                  |
|                    |     |                                         | Galeasgata   | 17  | Dagfinn Larsen                       |
|                    |     |                                         | Galeasgata   | 17  | Anne Grete Skjevling                 |









# KARTUTSNITT



Eiendom:

Gnr: 6

Bnr: 348

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Barkgata 5, 6510 KRISTIANSUND N

Hj.haver/Fester:

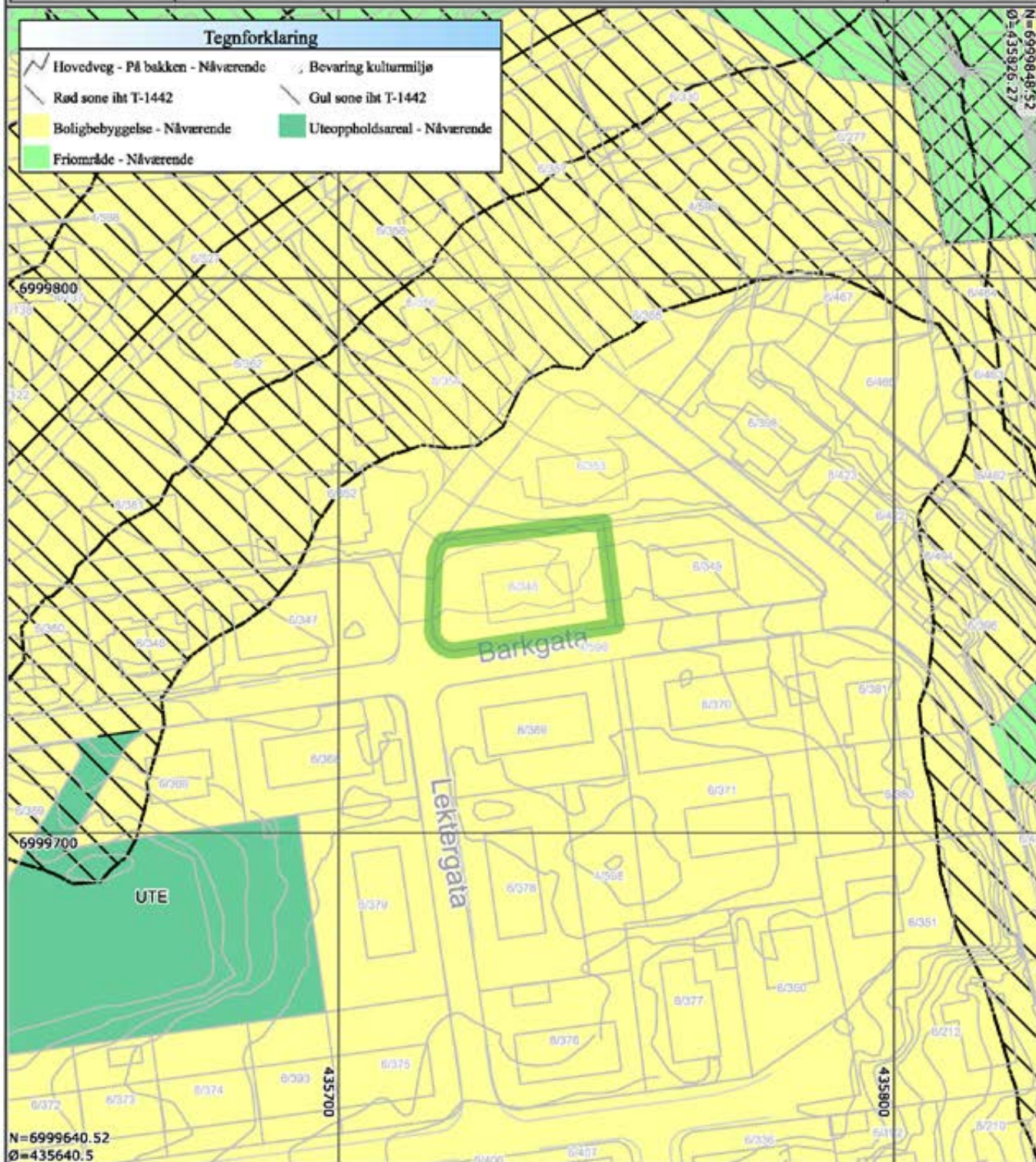
**KRISTIANSUND  
KOMMUNE**

Dato: 15/7-2025 Sign:

Målestokk  
1:1000

## Tegnforklaring

- |                                  |                              |
|----------------------------------|------------------------------|
| Hovedveg - På bakken - Nåværende | Bevaring kulturmiljø         |
| Rød sone iht T-1442              | Gul sone iht T-1442          |
| Boligbebyggelse - Nåværende      | Uteoppholdsareal - Nåværende |
| Friområde - Nåværende            |                              |



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



## KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 6

Bnr: 348

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Barkgata 5, 6510 KRISTIANSUND N

Hj.haver/Fester:



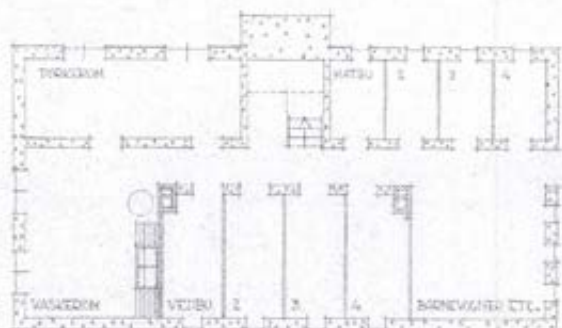
**KRISTIANSUND  
KOMMUNE**

Dato: 15/7-2025 Sign:

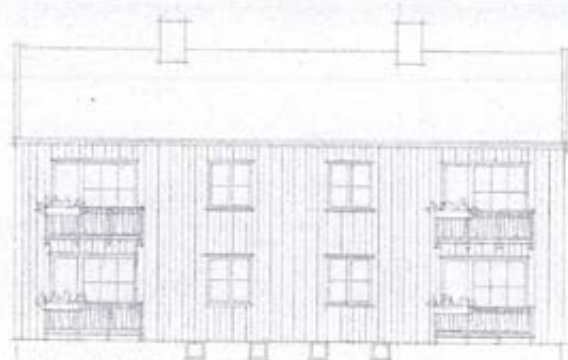
Målestokk  
1:500



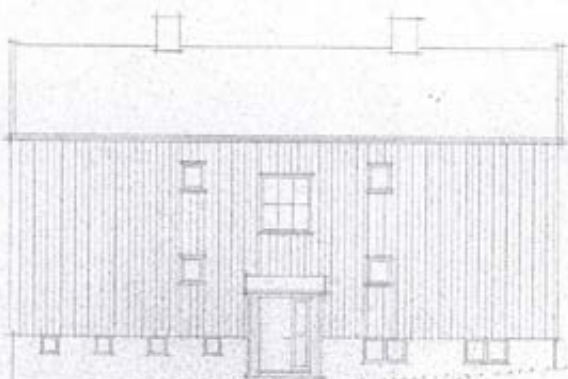
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



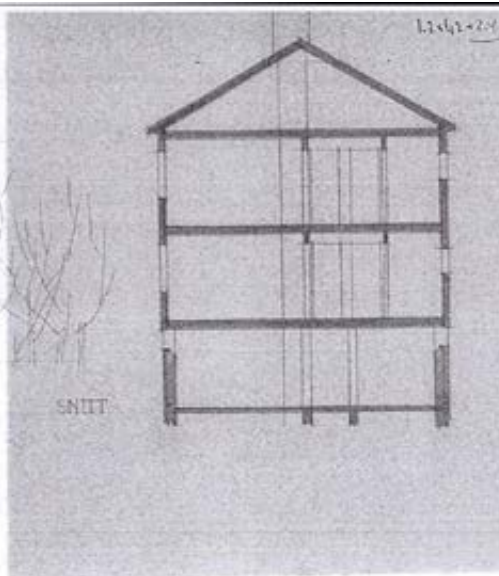
K. B. råd J. nr. ~~72~~  
1049



FASADE SUD



FASADE NORD



1:100

MANNBOLIG  
for Kristianseid, Polshagen

TILSET AVHJEMMEKONSTREKT. W. P.  
SEAL 1910



FREP  
10 JA  
NR. 510. K.

Andelslaget

# Kristiansund Boligbyggelag



Kristiansund N., den  
Telefon 2667

21. november 1950.

Herr Bygningssjefen,

h e r s t e d s.  
-----

Vi ber herved om innflytningstillatelse i Barkgata nr. 5.

Æ r b ø d i g s t  
A/L Kristiansund Boligbyggelag

*John S. Sandvik*

/AH

Kristiansund Boligbyggelag

h e r.

Vedr. Barkgata 5. eier: Kristiansund Boligbyggelag

Det gis herved innflyttingstillatelse for  
ovennevnte bygg fra d.d.

En gjør samtidig merksam på at bygget snarest  
mulig må bringes i sådan stand at ferdigattest kan utstedes  
herfra.

Kristiansund bygningssjefkontor. 27/11-50.

R. Kiel.

# Nabolagsprofil

Barkgata 5 - Nabolaget Allanenga/Christie Minde/Øvrevågen - vurdert av 31 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

## Offentlig transport

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| St. Hanshaugen           | 3 min  |
| Totalt 10 ulike linjer   | 0.3 km |
| Kristiansund Kvernberget | 11 min |

## Skoler

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Folkeparken skole (1-7 kl.)      | 6 min  |
| 344 elever, 27 klasser           | 0.5 km |
| Allanengen skole (1-7 kl.)       | 12 min |
| 217 elever, 17 klasser           | 1 km   |
| Innlandet skole (1-7 kl.)        | 5 min  |
| 98 elever, 8 klasser             | 2.6 km |
| Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.) | 14 min |
| 345 elever, 24 klasser           | 1.2 km |
| Kristiansund videregående skole  | 5 min  |
| 950 elever                       | 0.4 km |
| Atlanten videregående skole      | 12 min |
| 500 elever, 18 klasser           | 1 km   |

«Rolig og greit nabolag, med lite feider, og smilende og blide folk.»

Sitat fra en lokalkjent

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

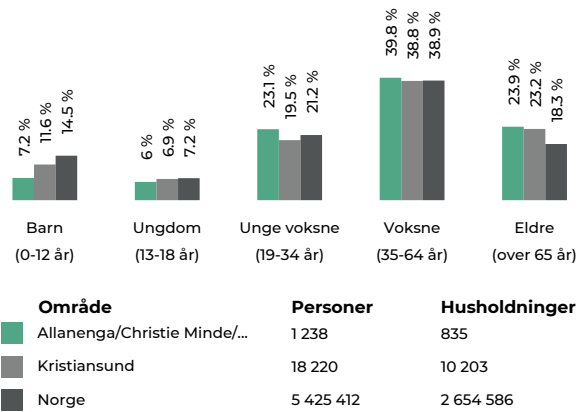
## Kvalitet på skolene

Bra 74/100

## Naboskapet

Godt vennskap 66/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                        |        |
|----------------------------------------|--------|
| Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år) | 10 min |
| 97 barn                                | 0.9 km |
| Kariholta barnehage (0-5 år)           | 16 min |
| 137 barn                               | 1.4 km |
| Blåtoppen barnehage (1-5 år)           | 17 min |
| 65 barn                                | 1.4 km |

## Dagligvare

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Bunnpris St. Hanshaugen | 5 min  |
| Bunnpris Brunsvika      | 10 min |
| Post i butikk, PostNord | 0.8 km |



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

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100

Gateparkering

Lett 82/100

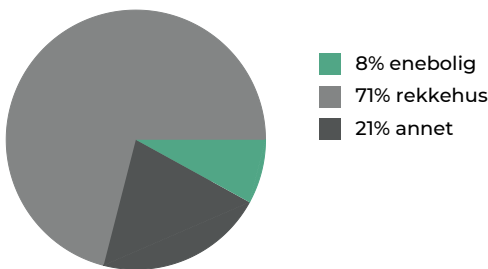
Støynivået

Lite støynivå 80/100

Sport

|                               |        |   |
|-------------------------------|--------|---|
| ⚽ Dalabrekka skole            | 5 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall                | 0.4 km |   |
| ⚽ Braathallen idrettshall     | 5 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall                | 0.4 km |   |
| 🏊 Actic Atlanterhavsbadet     | 7 min  | 🚶 |
| 🏊 Family Sports Club Midtbyen | 17 min | 🚶 |

Boligmasse



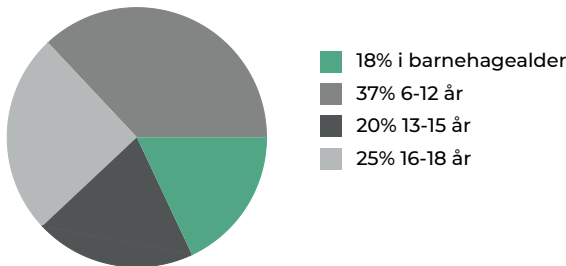
«Barnevennlig, rolig med kort vei til barnehage og barneskole.»

Sitat fra en lokalkjent

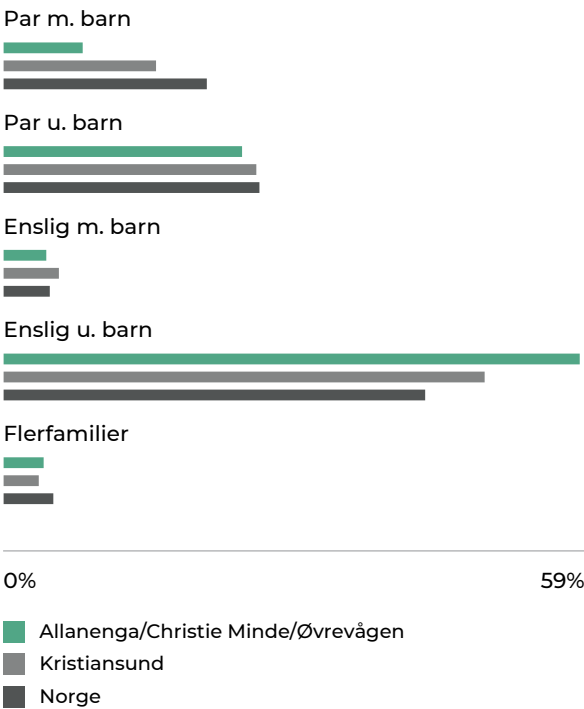
Varer/Tjenester

|                               |        |   |
|-------------------------------|--------|---|
| 📍 ALTI Storkaia               | 16 min | 🚶 |
| 📍 Apotek 1 Løven Kristiansund | 16 min | 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

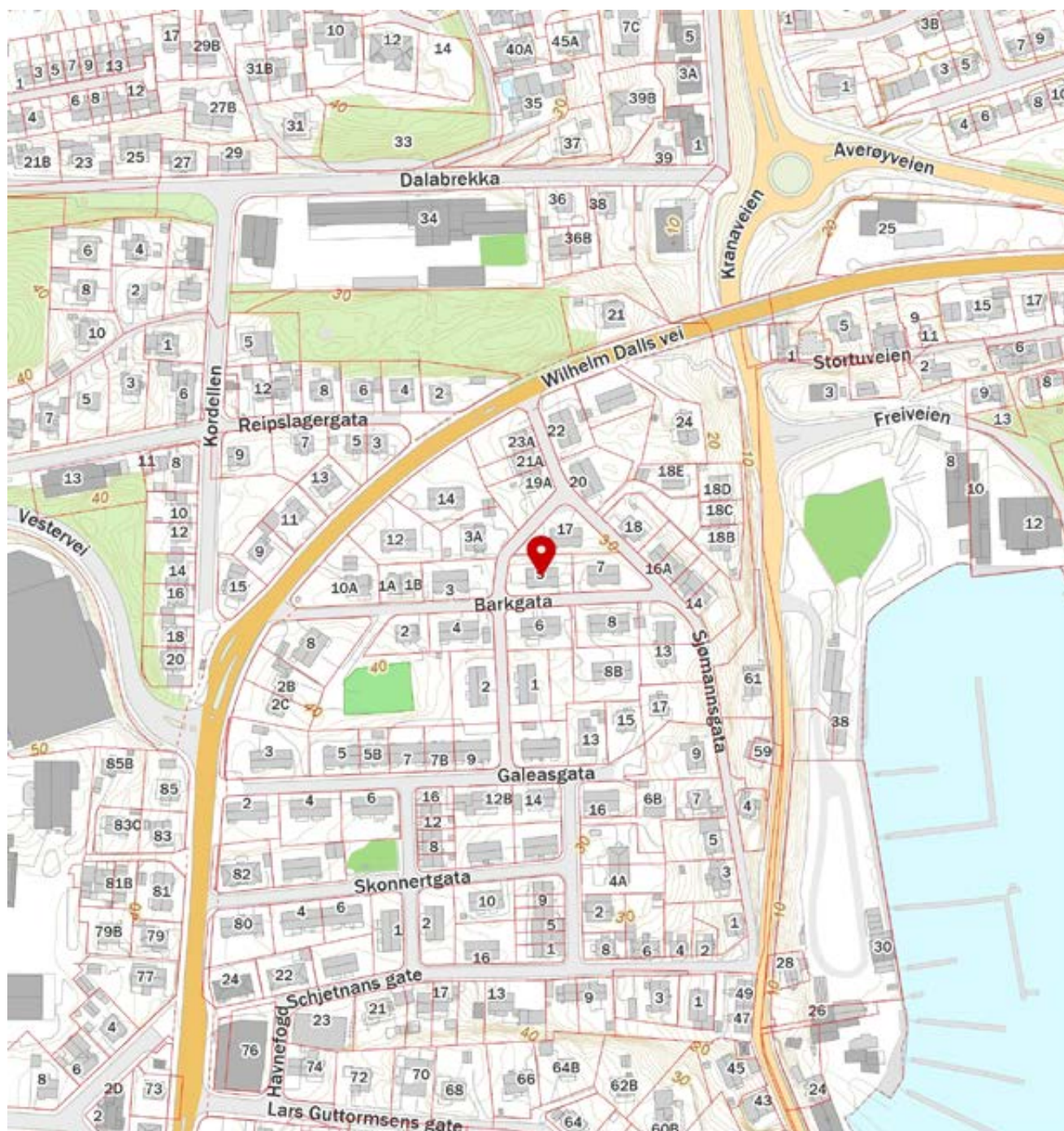
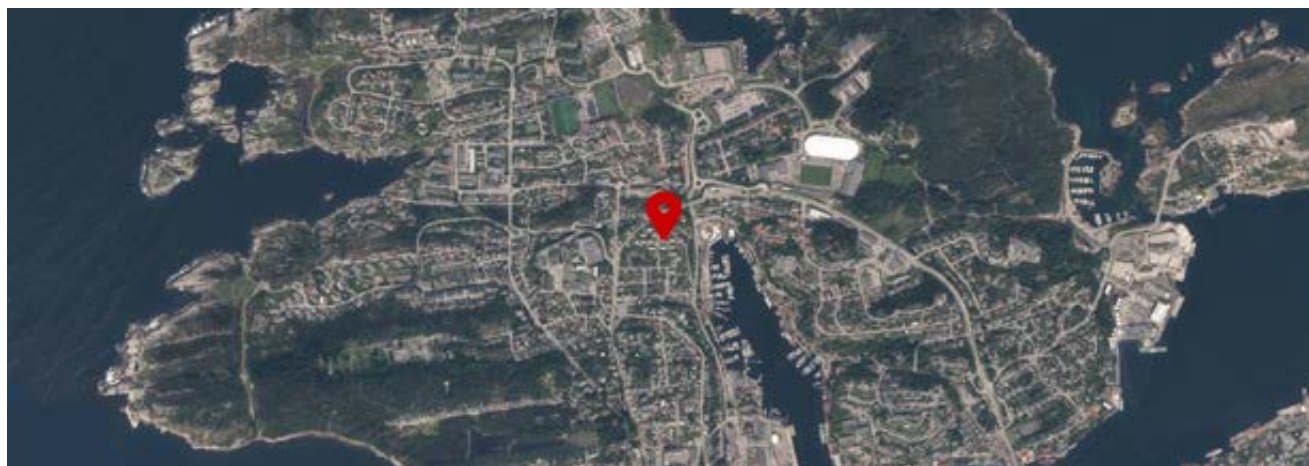


Familiesammensetning



Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 28% | 33%   |
| Ikke gift     | 53% | 54%   |
| Separert      | 13% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |



## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**



## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.**

## Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

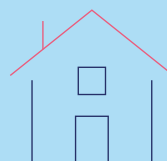
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:                | kr 8 900  |
| Seksjonert eiendom/<br>aksjebolig: | kr 11 900 |
| Enebolig/fritid/tomt:              | kr 17 900 |



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0294/25

Adresse: Barkgata 5, 6510 KRISTIANSUND N, gnr. 6, bnr.  
348, andelsnr. 11 i St. Hanshaugen Borettslag  
med orgnr. 955 250 370 i Kristiansund

Kontaktperson: Fredrik Rindahl

Tlf: 48211516

Epost: fredrik.rindahl@notar.no

Salgsoppgavedato: 06.01.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

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

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)