

# Galeasgata 5B

KRISTIANSUND N

notar



Prisantydning Kr 1 550 000,- Boligtype Andelsleilighet  
BRA-i/BRA Total 52/73 kvm Megler Fredrik Rindahl Tlf 482 11 516

NOTAR.NO

notar



# Galeasgata 5B

Fin 2-romsleilighet i populære St. Hanshaugen borettslag | Gode solforhold | Mulighet for parkering

Adresse	Galeasgata 5B 6510 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 1 550 000,-
Fellesgjeld	Kr 162 834,-
Omkostninger	Kr 18 396,-
Totalpris	Kr 1 731 230,-
Fellesutgifter	Kr 4 689,-
BRA-i/BRA Total	52/73 m <sup>2</sup>
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1953
Soverom	1
Etasje	1

Din lokale eiendomsmegler Fredrik Rindahl v/Notar har gleden av å presentere denne leiligheten i St. Hanshaugen borettslag.

Leiligheten ligger i 1. etasje og har en sentral og praktisk beliggenhet på St. Hanshaugen i Kristiansund, med kort vei til dagligvarebutikk, skoler, barnehager, idrettsanlegg, turområder og sentrum.

Boligen har et bruksareal på ca. 73 m<sup>2</sup> og fremstår som en praktisk leilighet med god planløsning. Her finner man blant annet entré, stue, kjøkken, bad og soverom, samt tilhørende bodplass for oppbevaring. Leiligheten passer godt både for førstegangskjøpere, enslige eller som en lettstelt bolig med nærhet til det meste av byens tilbud.

Velkommen til visning!

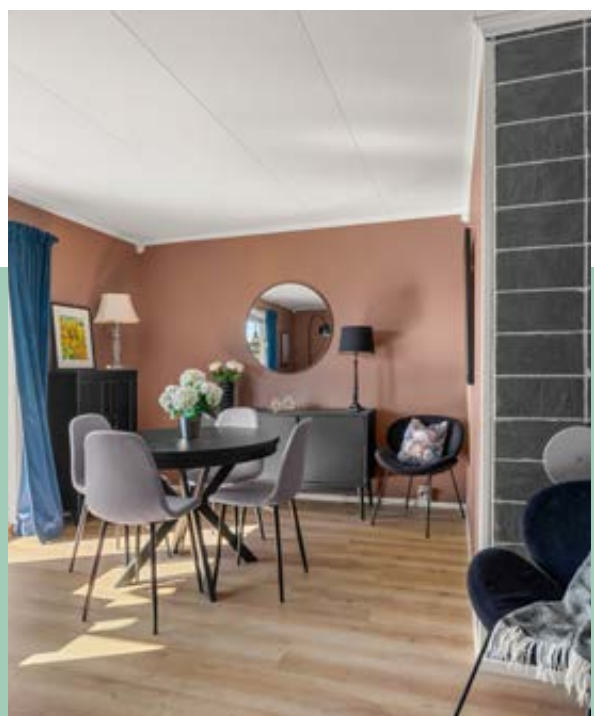
## Notar Kristiansund

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	13
Nøkkelinformasjon	14
Plantegning	24
Vedlegg	26
Budgivning	101

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



Sørvendt veranda med gode solforhold



Stue



Stue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Entre



Gang



Soverom



Soverom



Bad



Bad



Fasade



Fasade

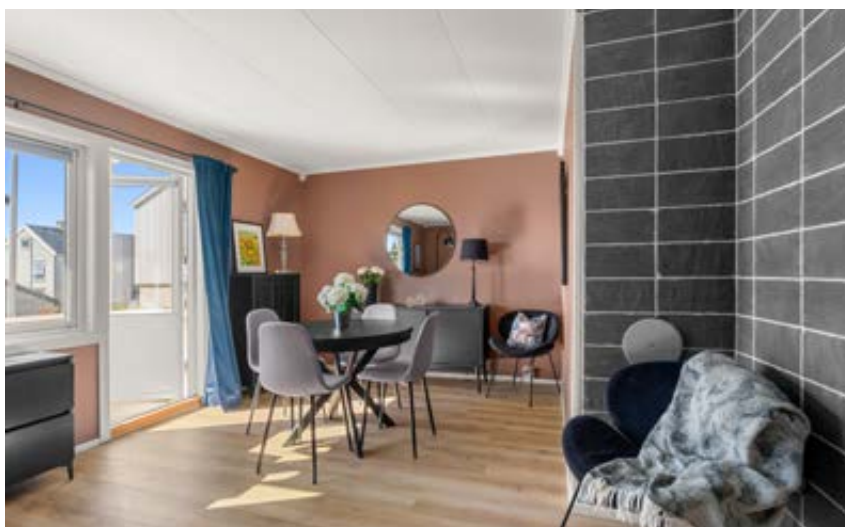
# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Leilighet i 1. Etasje sentralt på Sant Hanshaugen i Kristiansund. Kort vei til dagligvare, gatekjøkken, barnehager, skoler, idrettsanlegg, turområder og sentrum.

## ADKOMST

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



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Galeasgata 5B, 6510 KRISTIANSUND N

### OPPDRAKSNUMMER

4-0130/26

### SELGER

Anette Holmen Olsen

### MATRIKKE

Gårdsnummer 6, bruksnummer 373, , ideell andel 1/1,  
, andelsnr. 94 i St. Hanshaugen Borettslag med orgnr.: 955  
250 370 i Kristiansund kommune.

### EIEFORM

Andel

### BOLIGTYPE

Andelsleilighet

### ENERGIKLASSE

E

### 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 315 kvm.

## BESKRIVELSE AV TOMT

Felles tomt med mindre grønt/inngangsområde mot syd og oppgruset vei.

## TAKST

Tilstandsrapport datert 13.04.2026. utført av Sertifisert takstingeniør Stig Ole Wenaas.

## BYGGEÅR

1953

## BYGGEMÅTE

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket 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. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass og lav brystning. Brann- og lydklassifisert entrédør mot felles gang/trappeareal. Veranda på utkraget bjelkelag, plater og tekking av glassfiberarmert plast med toppcoat. Rekkverk i bindingsverk med liggende bordkledning og balkongrekke på topp.

Følgende utvendige punkter er vurdert til TG2 av takstmann:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

#### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Selger har eid eiendommen i 11 år og har bebodd eiendommen siste 12 mnd.

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

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Sprekk i en gulvflis som har blitt limt.

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

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

Beskrivelse: En vegg av glassbyggerstein ble fjernet og innfoldbare glassvegger ble satt opp av ufaglært. Nytt speil med lys og el-uttak ble satt opp av faglært (Lystad)

Arbeid utført: av Lystad

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Gjennom borettslaget ble det gjennomført en kontroll for ca 3-4 år siden av rørlegger. Meg bekjent gikk de gjennom vann, avløp og varmtvannstank.

Arbeid utført: av Ukjent

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: Det ble gjennomført en piperenovering i hele borettslaget for ca 2 år siden.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Gulv i stue var skjevt. Ble avrettet av fagfolk (Fosna stein) høsten 2024

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Januar 2026: Bytte av trafo relatert til spotter på soverom. Faglært ble også bedt om å se over andre spotter for å

se om de var korrekt montert, noe han bekreftet. Faglært byttet også bryter/dimmer på kjøkkenet

Arbeid utført av: Elektroservice Kristiansund

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Felles ladestasjon i bakgården. Betaling via app til Neas

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bordkledning har gjennomgående blitt byttet av faglærte på vegne av borettslaget

Arbeid utført av: Ukjent

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.

#### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

1995 - Modernisering - Utvidelse av balkong.

2010 - Modernisering - Etablering av lydhimling i stue.

2023 - Relining av røykløp i pipe - Utført av Møre Pipe AS.

2024 - Oppretting av skjevt gulv i stue - Utført av Fosna Stein AS.

2026 - Skifte/kontroll av trafo ol. (elektrisk) - Utført av Elektroservice AS

#### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Eiendommen er underlagt reguleringsplan R-021 Nordre

Ansnesenget, datert 16.02.1949 og er regulert til bolig. Iht. kommuneplanens arealdel så er eiendommen avsatt til bolig.

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

#### **OPPVARMING**

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**

Det er gateparkering etter Kristiansund Kommunnes gjeldende bestemmelser.

Det er parkeringsplasser i borettslaget som tildeles etter ansiennitet.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

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

#### **ADGANG TIL Utleie**

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

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

#### **Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse**

Det foreligger innflyttingstillatelse datert 15.10.1953.

Det foreligger tegninger for utvidelse av balkong i 1995, det er ikke utstedt ferdigattest.

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**

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**

1. etasje: Entré, stue, kjøkken, soverom, bad

Loft: Bod

Kjeller: Bod, bod 2

#### **STANDARD**

På innvendige flater er det benyttet følgende:

Gulv: Laminat. flis, furugulv natur og betong.

Vegger: malt walls 2 paint, malt strie/bygningsplater, flis, trepanel natur og betong.

Tak: Malte gipsplater, malte mdf himlingsplater med struktur, folierte himlingsplater, taktro natur og huntonittplater natur.

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.

Loftsetasje: Ikke kontrollert, rom i fellesareal.  
Hovedetasje: Stue: Det ble målt totalavvik på 6 mm (+/- 3 mm) og totalavvik på 3 (+/- 1,5 mm) ved 2,0 meters lengde.  
Kjøkken: Det ble målt totalavvik på 14 mm (+/- 7 mm) og totalavvik på 10 (+/- 5 mm) ved 2,0 meters lengde.

Kjeller/underetasje:

Ikke kontrollert, rom i fellesareal.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør (2023) og sotluke/feieluke i fellesareal.

Vedovn er ikke remontert etter pipehabilitering, men følger med og kan monteres.

Gulvet er av betong.

Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Våtrom

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, ingen dokumentasjon på utførelse/produkter eller alder. Bad oppført før 2007 i henhold til tidligere salgsprospekter. Flis på vegger og malte gipsplater med spotter i tak. Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler. Nivåforskjell fra topp slukrist til topp membran/flis ved terskel: +26 mm. Fall på gulv generelt 3 mm/meter og fall i dusjnisse er 22 mm/meter. Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk fra byggeår.

Servant på søyle med ett-greps armatur, speil med integrert lys over servant, frittstående toalett og dusjhjørne med buede glassdører og ett-greps dusjarmatur på vegg. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7, som er godt innenfor anbefalte grenseverdier. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende rom (stue) bak dusjhjørne.

Kjøkken

Laminat på gulv, malte walls 2 paint på vegger, Kitchenplater på vegg over benkeplate og folierte himlingsplater i tak i tak. Innredning med over/underskap og profilerte/glass fronter. Laminert benkeplate med nedfelt

vask/skyllekum og ett-greps armatur. Kitchenplater på vegg over benkeplate. Induksjonstopp, stekovn, kjøll/frysenskap og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner

-Innvendige vannledninger er av kobber.

-felles stoppekrane i fellesareal (kjeller).

-Det er avløpsrør av støpejern.

-Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken.

-Varmtvannstanken er på 194 liter.

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 tilfredsstillt dagens krav, men ble montert før de ble innført, må du altså ikke foreta deg noe med det elektriske anlegget.

-Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang/trappeoppgang.

-Skjult installasjon.

-Greit med stikk og lyspunkter.

-Innlagt fiber med stikk på vegg.

-Ringeklokke med dørtelefon.

Følgende punkter er vurdert til TG2 av takstmann:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Rom Under Terreng

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

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: 52 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 21 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 73 m<sup>2</sup>  
TBA: 3 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller  
BRA-e: 13 m<sup>2</sup> Bod, bod 2

1. etasje  
BRA-i: 52 m<sup>2</sup> Entré, stue, kjøkken, soverom, bad  
3. etasje  
BRA-e: 8 m<sup>2</sup> Bod

TBA fordelt på etasje  
Kjeller  
3 m<sup>2</sup>

#### BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest, men registrert tatt i bruk i matrikkelen med innflyttningsstilatelse datert 17.11.1953.

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.

Nyere håndverkstjenester

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

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 1 550 000,-

### FELLESKOSTNADER

Kr. 4 689,-/mnd

### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene fordeles som følger:

Renter 150kr

Avdrag 850kr

Driftsutgifter 3689kr

Felleskostnadene inkluderer:

Vedlikehold, komm.avg., forsikring, regnskapsfører, revisor

### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 415 394,- som primærbolig for 2025

### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 661 577,- som sekundærbolig for 2025

### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

## OMKOSTNINGER

kr. 1 550 000,- (Prisantydning)

kr. 162 834,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr. 1 712 834,- (Pris inkl. fellesgjeld)

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

kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

-----  
kr. 18 396,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 1 731 230,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

## BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

## SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1505/6/373:

14.12.1967 - Dokumentnr: 303761 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om carport.

Dokumentnr: 907443 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1505 Gnr:4 Bnr:598

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

#### **GRUNNBOKSDATO**

22.04.2026

#### **FORSIKRINGSSKAP**

Fremtind

#### **POLISENUMMER**

22552547

#### **ANDEL FELLESGJELD**

Kr. 162 834,-

#### **LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD**

Låneinstitusjon: Sparebank1 Nordmøre

Restsaldo: 19 457 005,-

Andel restsaldo pr 02.04.2026: 162 834,-

Rente: 5,45%

Innfrielsesdato: 30.04.2040

Første forfall: 30.12.2020

#### **ANDEL FORMUE**

Kr. 3 868,- pr. 31.12.2025

#### **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.

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

#### **DYREHOLD**

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**

##### **DIVERSE**

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

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

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

##### **LEGALPANT**

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht.

borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

### **OVERTAGELSE**

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

### **BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN**

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

### **SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**

23.04.2026

### **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

### **MEGLERS VEDERLAG**

Fastpris vederlag kr. 35 000.00 (inkl. mva).  
Salgstilretteleggelse kr. 15 900,- (inkl. mva.)  
Oppgjørsgebyr kr. 6 000,- (inkl. mva.)  
Markedspakke kr. 16 900,- (inkl. mva.)  
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)  
Factoring/Utleddsgebyr kr. 2 500,- (inkl. mva.)  
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

## **VIKTIG INFORMASJON**

### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

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

### **SENTRALE LOVER**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

## PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

## HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

## BUDGIVNING

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

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

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

enn 30 minutter kan avvises.

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

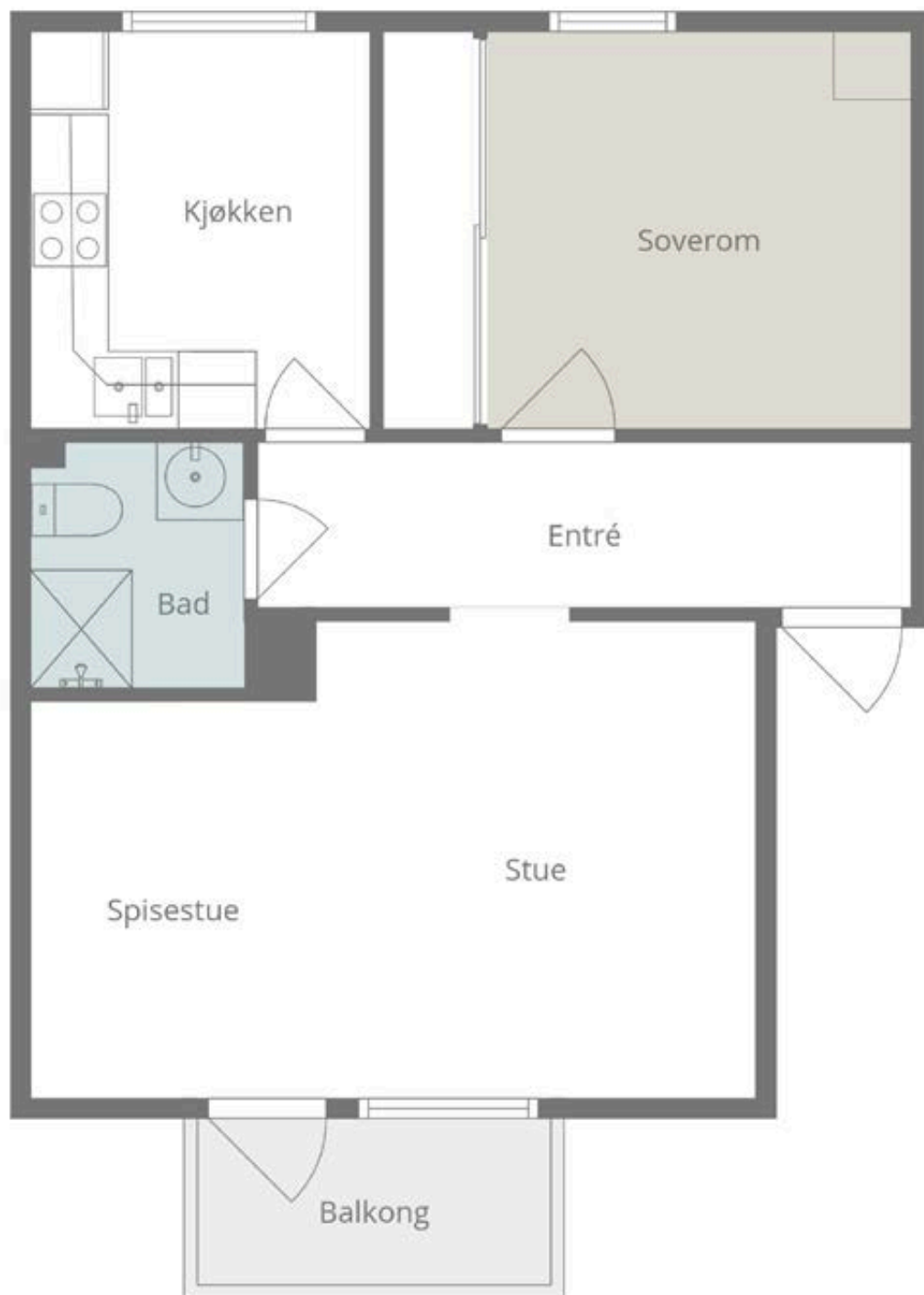
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

# Plantegning



# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

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

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

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



# Vedlegg

## GALEASGATA 5B

Takstrappport

Energiattest

Selgers egenerklæring

Husordensregler

Vedtekter

Informasjon beboere pr. 2023

Årsmelding

Matrikkelrapport

Eiendomsinfo

Tegninger






Innflytningstillatelse

Kartutsnitt regulering

Kartutsnitt kommuneplan

Nabolagsprofil

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Galeasgata 5B , 6510 KRISTIANSUND N
-  KRISTIANSUND kommune
-  gnr. 6, bnr. 373
-  Andelsnummer 94

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m<sup>2</sup> BRA-i: 52 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 20007-1366

Eiendomsverdi ref nr: AT2485

Autorisert foretak: WENAAS BYGG OG ANLEGG AS

Sertifisert Takstingeniør: Stig Ole Wenaas

Vår ref: 20027



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.

## Wenaas Bygg og Anlegg AS

Wenaas Bygg og Anlegg AS

Er en bedrift som ble stiftet 15.04.1991 med lang erfaring innen bygg og anlegg som entreprenør.

Jeg har drevet med taksering siden 2010, og jeg har utdanning som byggmester/tekniker og ca. 37 år med erfaring innen bygg og anlegg.

Vi er medlem i bransjeorganisasjonen NITO 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@wenaastakst.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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

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

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning 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.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass og lav brystning.

Brann- og lydklassifisert entrédør mot felles gang/trappeareal..

Veranda på utkraget bjelkelag, plater og tekkning av glassfiberarmert plast med toppcoat.

Rekkverk i bindingsverk med liggende bordkledning og balkongrekke på topp.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

På innvendige flater er det benyttet følgende:

Gulv: Laminat. flis, furugulv natur og betong.

Vegger: malt walls 2 paint, malt strie/bygningsplater, flis, trepanel natur og betong.

Tak: Malte gipsplater, malte mdf himlingsplater med struktur, folierte himlingsplater, taktro natur og huntonittplater natur.

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.

Loftsetasje:

Ikke kontrollert, rom i fellesareal.

Hovedetasje:

Stue: Det ble målt totalavvik på 6 mm (+/- 3 mm) og totalavvik på 3 mm (+/- 1,5 mm) ved 2,0 meters lengde.

Kjøkken: Det ble målt totalavvik på 14 mm (+/- 7 mm) og totalavvik på 10 mm (+/- 5 mm) ved 2,0 meters lengde.

Kjeller/underetasje:

Ikke kontrollert, rom i fellesareal.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør (2023) og

sotluke/feieluke i fellesareal.

Vedovnen er ikke remontert etter piperehabilitering, men følger med og kan re monteres.

Gulvet er av betong.

Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt.

Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, ingen dokumentasjon på utførelse/produkter eller alder.

Bad oppført før 2007 i henhold til tidligere salgsprospekter.

Flis på vegger og malte gipsplater med spotter i tak.

Flislagt gulv med termostattyrtte varmekabler.

Nivåforskjell fra topp slukrist til topp membran/flis ved terskel: +26 mm.

Fall på gulv generelt 3 mm/meter og fall i dusjnise er 22 mm/meter.

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Sluk fra byggeår.

Servant på søyle med ett-greps armatur, speil med integrert lys over servant, frittstående toalett og dusjhjørne med buede glassdører og ett-greps dusjarmatur på vegg.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7, som er godt innenfor anbefalte grenseverdier.

Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende rom (stue) bak dusjhjørne.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminat på gulv, malte walls 2 paint på vegger, Kitchenplater på vegg over benkeplate og folierte himlingsplater i tak i tak.

Innredning med over/underskap og profilerte/glass fronter.

Laminert benkeplate med nedfelt vask/skyllekum og ett-greps armatur.

Kitchenplater på vegg over benkeplate.

Induksjonstopp, stekovn, kjølfryseskap og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

felles stoppekrane i fellesareal (kjeller).

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken.

Varmtvannstanken er på 194 liter.

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.

Sikringskap med automatsikringer plassert i felles

gang/trappeoppgang..

Skjult installasjon.

# Beskrivelse av eiendommen

Greit med stikk og lyspunkter.  
Innlagt fiber med stikk på vegg.  
Ringeklokke med dørtelefon.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Her er kun følgende kriterier vurdert:

- \* Balkonger, terrasser og rom under balkong.
- \* Utvendige trapper.
- \* Innvendige trapper.
- \* Radon.
- \* Elektriske anlegg.
- \* Brannteknisk.
- \* Brannceller.
- \* Rømningsveier.
- \* Forstøtningsmurer.
- \* Flomfare.
- \* Rasfare.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

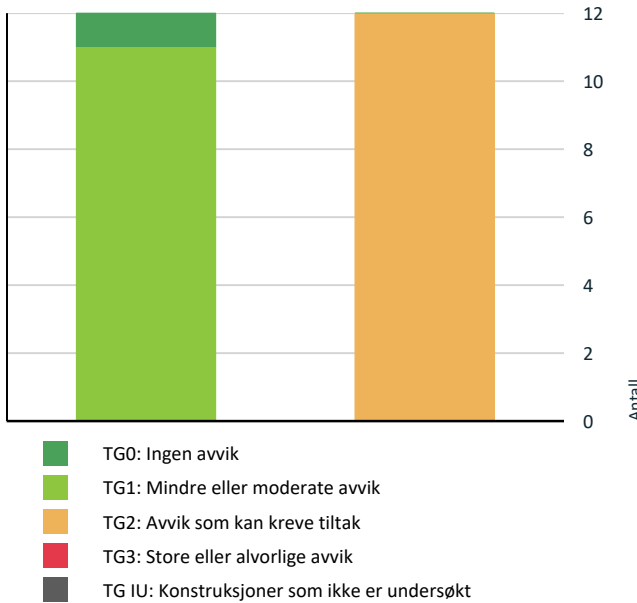
### Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger ikke ferdigattest, men registrert tatt i bruk i matrikkelen med innflyttningsstilatelse datert 17.11.1953. 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.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Blå himmel og fint vær ved dagens befarings.

Måleutstyr som ble benyttet ved befarings:

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 > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

#### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

#### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

#### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

#### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

#### Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

#### Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

#### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

#### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

#### Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

#### Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

#### Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Boligens energimerking



## Beskrivelse

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Energimerke



## Energikarakteren

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



## Energi

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1953

**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 vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

1995	Modernisering	Utvidelse av balkong.
2010	Modernisering	Etablering av lydhimling i stue.
2023	Relining av røykløp i pipe	Utført av Møre Pipe AS.
2024	Oppretting av skjevt gulv i stue	Utført av Fosna Stein AS.
2026	Skifte/kontroll av trafo ol. (elektrisk)	Utført av Elektroservice AS

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**  
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket 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.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Andre opplysninger

### Nedløp og beslag

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

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Andre opplysninger

### Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Musesperre må etableres.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er ikke utført med vindusbrett/beslag over vindu etter preaksepterte løsninger i byggforsk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler kontroll over tid med tanke på svekket lufting og mulighet for drenering over vindu.

### Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass og lav brystning. Brann- og lydklassifisert entrédør mot felles gang/trappeareal..

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er ikke utført med vindusbrett/beslag over dører/porter etter preaksepterte løsninger i byggforsk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler kontroll over tid med tanke på svekket lufting og mulighet for drenering over dører/porter.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Veranda på utkraget bjelkelag, plater og tekking av glassfiberarmert plast med toppcoat.  
Rekkverk i bindingsverk med liggende bordkledning og balkongrekke på topp.

**Årstall:** 1995      **Kilde:** Offentlig informasjon

## Vurdering av avvik:

- Glassfibertekking er sårbar for bevegelser i konstruksjonene, som resulterer i rissdannelser og utettheter.

Tekkingen er delvis løsnet fra underlaget.  
Høyde på rekkverk ble målt til 88 cm.

## Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.

Ny tekking på påregnes skiftet.

Gjeldende krav til høyde på rekkverk er nå 100 cm.



Veranda.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

På innvendige flater er det benyttet følgende:

Gulv: Laminat. flis, furugulv natur og betong.

Vegger: malt walls 2 paint, malt strie/bygningsplater, flis, trepanel natur og betong.

Tak: Malte gipsplater, malte mdf himlingsplater med struktur, folierte himlingsplater, taktro natur og huntonittplater natur.

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

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

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.

Loftsetasje:

Ikke kontrollert, rom i fellesareal.

Hovedetasje:

Stue: Det ble målt totalavvik på 6 mm (+/- 3 mm) og totalavvik på 3 (+/- 1,5 mm) ved 2,0 meters lengde.

Kjøkken: Det ble målt totalavvik på 14 mm (+/- 7 mm) og totalavvik på 10 (+/- 5 mm) ved 2,0 meters lengde.

Kjeller/underetasje:

Ikke kontrollert, rom i fellesareal.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvis knirk ved normal gange som forventet ved trebjelkelag av eldre dato.

## 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.

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør (2023) og sotluke/feieluke i fellesareal.

Vedovn er ikke remontert etter pipehabilitering, men følger med og kan monteres.



Tilkobling for ildsted.

# Tilstandsrapport



Morsø vedovn følger med, lagret i kjeller.



Salt/kalkutslag på gulv mot grunn i kjeller (felles areal).

## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Gulvet er av betong.  
Veggene har betong/mur.  
Hulltaking er ikke foretatt.  
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Formål/lagring må vurderes med tanke på eventuell fuktbelastning.



Salt/kalkutslag på vegg mot grunn i kjeller (felles areal).



Salt/kalkutslag på vegg mot grunn i kjeller (felles areal).

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



Innvendige dører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, ingen dokumentasjon på utførelse/produkter eller alder.  
Bad oppført før 2007 i henhold til tidligere salgsprospekter.



Bad.

### 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Flis på vegger og malte gipsplater med spotter i tak.

## 1. ETASJE > BAD

## 1 TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.  
Nivåforskjell fra topp slukrist til topp membran/flis ved terskel: +26 mm.  
Fall på gulv generelt 3 mm/meter og fall i dusjnise er 22 mm/meter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det er avvik:

Sprekk i gulvflis.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

- Tiltak:

Utskiftning av flis kan ikke utelukkes.

## 1. ETASJE > BAD

## 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Sluk fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

Om mulig fremskaffe dokumentasjon fra tidligere eiere eller boligmappa.



Støpejernssluk.



Ikke synlig rørmansjett.



Ikke synlig rørmansjett.

# Tilstandsrapport



Ikke synlig rørmansjett.

1. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Servant på søyle med ett-greps armatur, speil med integrert lys over servant, frittstående toalett og dusjhjørne med buede glassdører og ett-greps dusjarmatur på vegg.

1. ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftspalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømming.



Manglende tilluft ved dørterskel



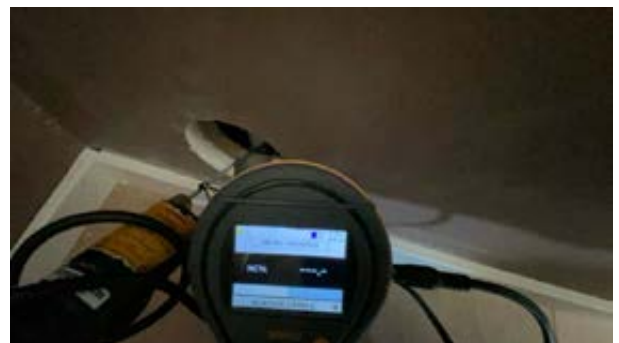
Ventil for naturlig avtrekk i tak.

1. ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7, som er godt innenfor anbefalte grenseverdier. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende rom (stue) bak dusjhjørne.



Måling ved piggmåling viste under 7 vekt%.

## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Laminat på gulv, malte walls 2 paint på vegger, Kitchenplater på vegg over benkeplate og folierte himlingsplater i tak i tak. Innredning med over/underskap og profilerte/glass fronter. Laminert benkeplate med nedfelt vask/skyllekum og ett-greps armatur. Kitchenplater på vegg over benkeplate. Induksjonstopp, stekovn, kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Årstell: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



Ingen unormale verdier på gulv nedenfor vask/oppvaskmaskin.



Mindre brukmerke på skap under oppvaskkum.



Skapdør over ventilator må justeres.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Gorenje ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. felles stoppekrane i fellesareal (kjeller).

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



Felles stoppekrane.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

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.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 194 liter.

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 tilfredsstillers dagens krav, men ble montert før de ble innført, må du altså ikke foreta deg noe med det elektriske anlegget.

**Årstall:** 2022      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Varmtvannsbereder i kjellerbod.



Ingen brennmerker 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.*

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

### Beskrivelse

Sikringssskap med automatsikringer plassert i felles gang/trappeoppgang..  
Skjult installasjon.  
Greit med stikk og lyspunkter.  
Innlagt fiber med stikk på vegg.  
Ringeklokke med dørtelefon.

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.  
**2020 Ikke bekreftet at inntakssikring er oppdatert/skiftet (felles).**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Arbeider utført av Electro Team AS.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**  
**Montert AMS måler, samsvarserklæring montert i skapdør. Oppdatering av innhold i sikringssskap, 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?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### 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

# Tilstandsrapport

varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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.



Sikringskap plassert i felles gang/trappeoppgang.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Her er kun følgende kriterier vurdert:

- \* Balkonger, terrasser og rom under balkong.
- \* Utvendige trapper.
- \* Innvendige trapper.
- \* Radon.
- \* Elektriske anlegg.
- \* Brannteknisk.
- \* Brannceller.
- \* Rømningsveier.
- \* Forstøtningsmurer.
- \* Flomfare.
- \* Rasfare.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Avvik fra forskrift om brannforebygging § 8.

Oppgradering av byggverk - Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarende nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggregler.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

# 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

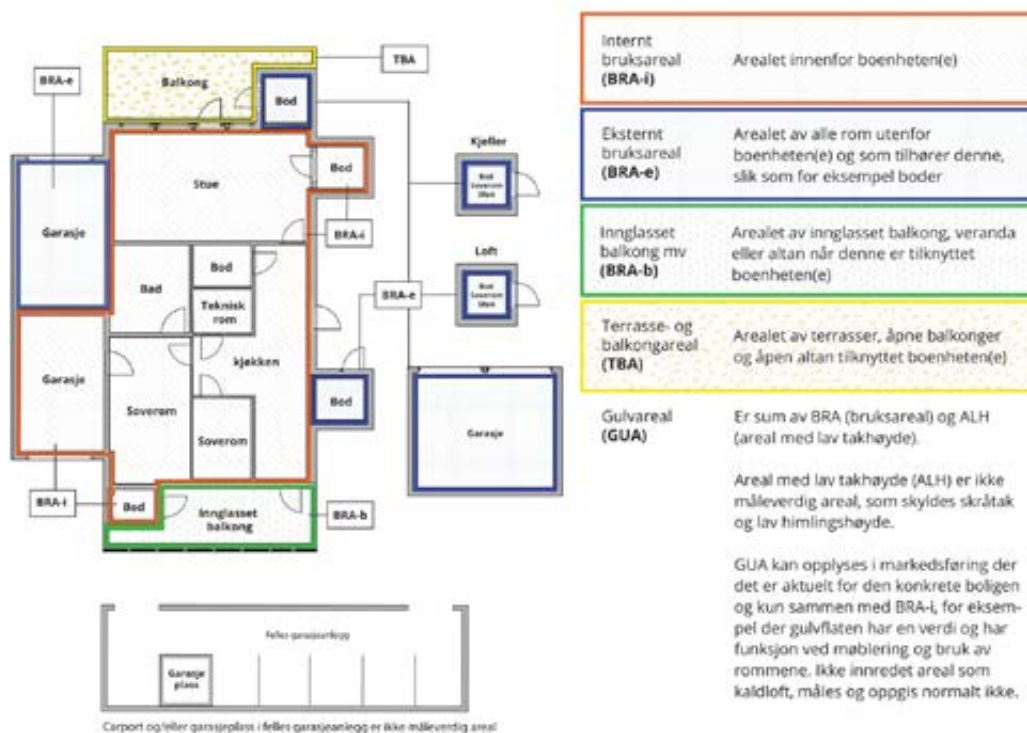
## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 optas av yttervegger.



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 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)				
1. Etasje	52			52	3		52
Loft		8		8		9	17
Kjeller		13		13			13
<b>SUM</b>	<b>52</b>	<b>21</b>			<b>3</b>	<b>9</b>	<b>82</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>73</b>						

## Romfordeling

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

## Kommentar

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, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger ikke ferdigattest, men registrert tatt i bruk i matrikkelen med innflyttningsstilatelse datert 17.11.1953. 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.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Stig Ole Wenaas	Takstingeniør
	Anette Holmen Olsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	6	373		0	315.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Galeasgata 5B

### Hjemmelshaver

St Hanshaugen Borettslag

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
955250370			Olsen Anette Holmen

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

94

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet i 1 . Etasje sentralt på Sant Hanshaugen i Kristiansund.  
Kort vei til dagligvare, gatekjøkken, barnehager, skoler, idrettsanlegg, turområder og sentrum.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

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 detaljeringszone 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

Felles tomt med mindre grønt/inngangsområde mot syd og oppgruset vei/parkering på baksiden.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.04.2026	Mottatt fra megler	Gjennomgått	5	Nei
Kommunalinformasjon	16.04.2026	Mottatt fra megler	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	16.04.2026	Mottatt fra megler	Gjennomgått		Nei
Standard beskrivelse	16.04.2026	Utarbeidet av Wenaas Bygg og Anlegg AS (revidert)	Gjennomgått	1	Ja
Enkel energiattest.	16.04.2026	Utarbeidet av Wenaas Bygg og Anlegg AS	Gjennomgått	5	Ja

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

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 bygningsfaglig 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. Straktiltak 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. 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 brukeren 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig 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.

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

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsfaglig 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrad: 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 omsluttede 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,

- 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 ren 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.

- 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## 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/personvernerklaering/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/AT2485>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



Adresse

**Galeasgata 5B, 6510 KRISTIANSUND N**

Dato for energimerking

**16.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-282665**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**12608047**

Gårdsnummer

**6**

Bruksnummer

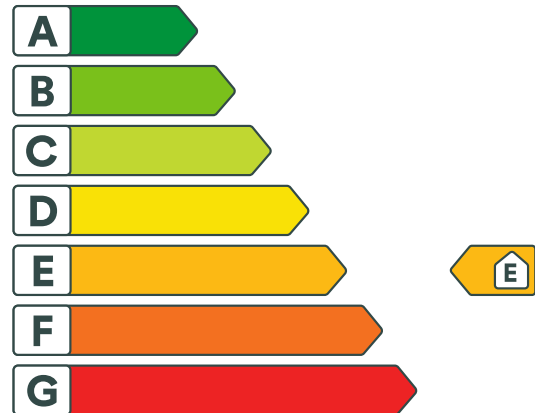
**373**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1983**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**52,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**52,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**225,77 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**210,67 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**11 509 kWh**



## Galeasgata 5B, 6510 KRISTIANSUND N



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Galeasgata 5B, 6510 KRISTIANSUND N



### Tiltak

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

##### Tiltak 2: 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 på elektriske anlegg

##### Tiltak 3: 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 4: 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 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

## Tiltak 14: 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 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: Redusér innnetemperaturen

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 19: 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 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 23: Montering tetningslister

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0130/26	
Selger 1 navn	
Anette Holmen Olsen	
Gateadresse	
Galeasgata 5B	
Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6510
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalendr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Sprekk i en gulvflis som har blitt limt.

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	En vegg av glassbyggerstein ble fjernet og innfoldbare glassvegger ble satt opp av ufaglært. Nytt speil med lys og el-uttak ble satt opp av faglært (Lystad)
Arbeid utført av	Lystad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Gjennom borettslaget ble det gjennomført en kontroll for ca 3-4 år siden av rørlegger. Meg bekjent gikk de gjennom vann, avløp og varmtvannstank.
Arbeid utført av	Ukjent

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	Det ble gjennomført en piperenovering i hele borettslaget for ca 2 år siden.
-------------	--

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Gulv i stue var skjevt. Ble avrettet av fagfolk (Fosna stein) høsten 2024
-------------	---

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Januar 2026: Bytte av trafo relatert til spotter på soverom. Faglært ble også bedt om å se over andre spotter for å se om de var korrekt montert, noe han bekreftet. Faglært byttet også bryter/dimmer på kjøkkenet
Arbeid utført av	Elektroservice Kristiansund

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse	Felles ladestasjon i bakgården. Betaling via app til Neas
-------------	---

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bordkledning har gjennomgående blitt byttet av faglærte på vegne av borettslaget

Arbeid utført av

Ukjent

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anette Holmen Olsen	d7428ca7c3ebffa09a1db1 53a47e348f65bb491c	02.04.2026 12:52:22 UTC	Signer authenticated by One time code

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

## 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 sjenanse 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.

# 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 (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Kristiansund kommune og har forretningskontor i Kristiansund kommune.
- (2) Borettslaget er 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 (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4.2.

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) 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 utskiftninger av slikt som rør, sikringskap 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 rens 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 utskiftninger 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 følger 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

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

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

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

## **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 besluttes 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.

# 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 Læg Reid  
*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. Budsjettet 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 plenetraktor.

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 tilbud 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 økinger, 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.**

<b>Tekst</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Omsetning</b>	5 729 747	5 577 860
<b>Resultat</b>	410 914	52 455
<b>Egenkapital</b>	-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 budsjettsammenheng 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. Budsjettet 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 FREMMER - 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 budsjettsammenheng 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

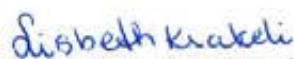
**St.Hanshaugen BRL**  
**Balanse**

	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

BEBYGGELSESPÅN FOR GALLEAS GT. 5, 5a, 7, 7a. 9

H/L KR.-SUND BOLIGBYGGELSE

KR.-SUND N. 1/10-52

Byggeskeden 17/11.

FREMLAGT

7 OKT. 1952

KR. SUND N. BYGNINGSR.

FREMLAGT

28 SEPT. 1955

PLAN- OG BYGNINGS-  
RÅDET I KR. SUND

Gækelagt

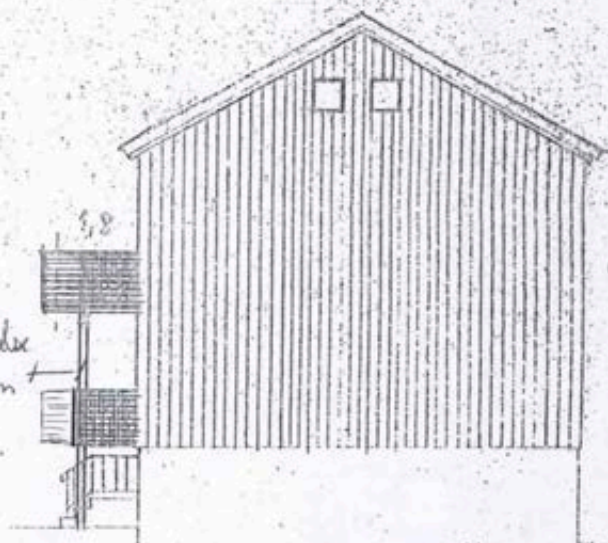
5-53-7-70-9

K. B. råd. J. nr.  $\frac{399}{1051}$

BYGNINGSRÅDET KRISTIANSLUND N.	
Vnr. 95/1463	Dato
ÅR 1952	S.D.



skredde  
ca 80m



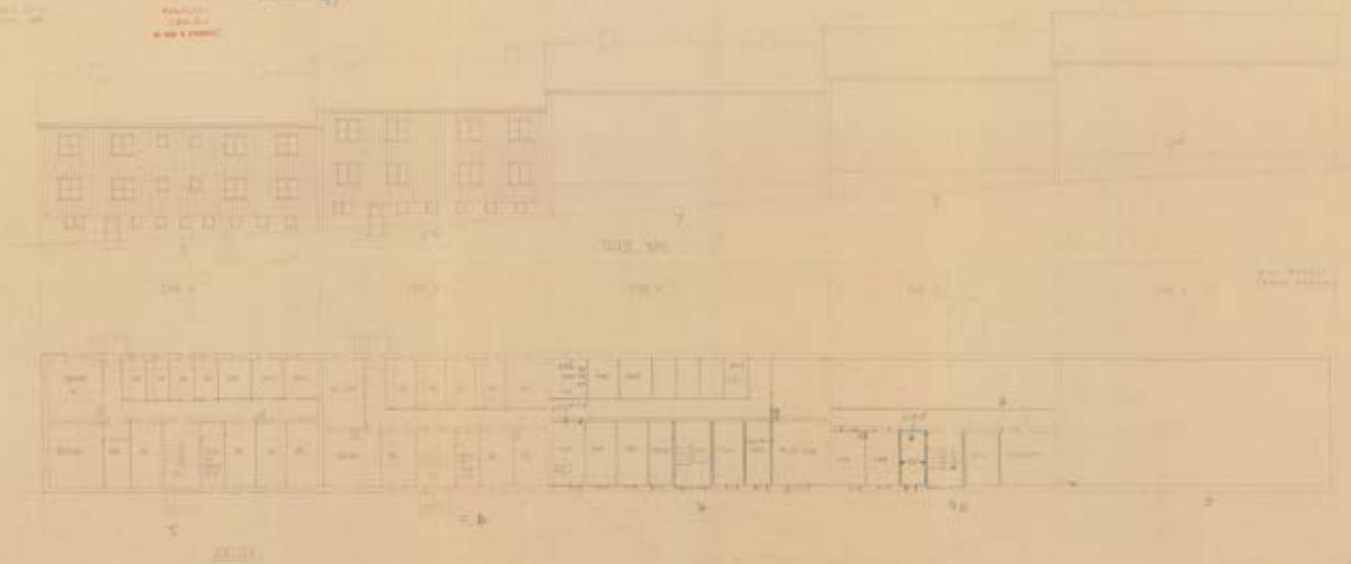
PLANNING AND DESIGN OF THE

NEW BUILDING

1950

ARCHITECT  
J. W. & P. J. [unclear]

SCALE 1/4" = 1'-0"



PLAN

Architect's Office

W. H. H. & S.

ENGINEERING AND ARCHITECTURE  
100 N. W. 10th St.  
ST. LOUIS, MO.  
ESTABLISHED 1888



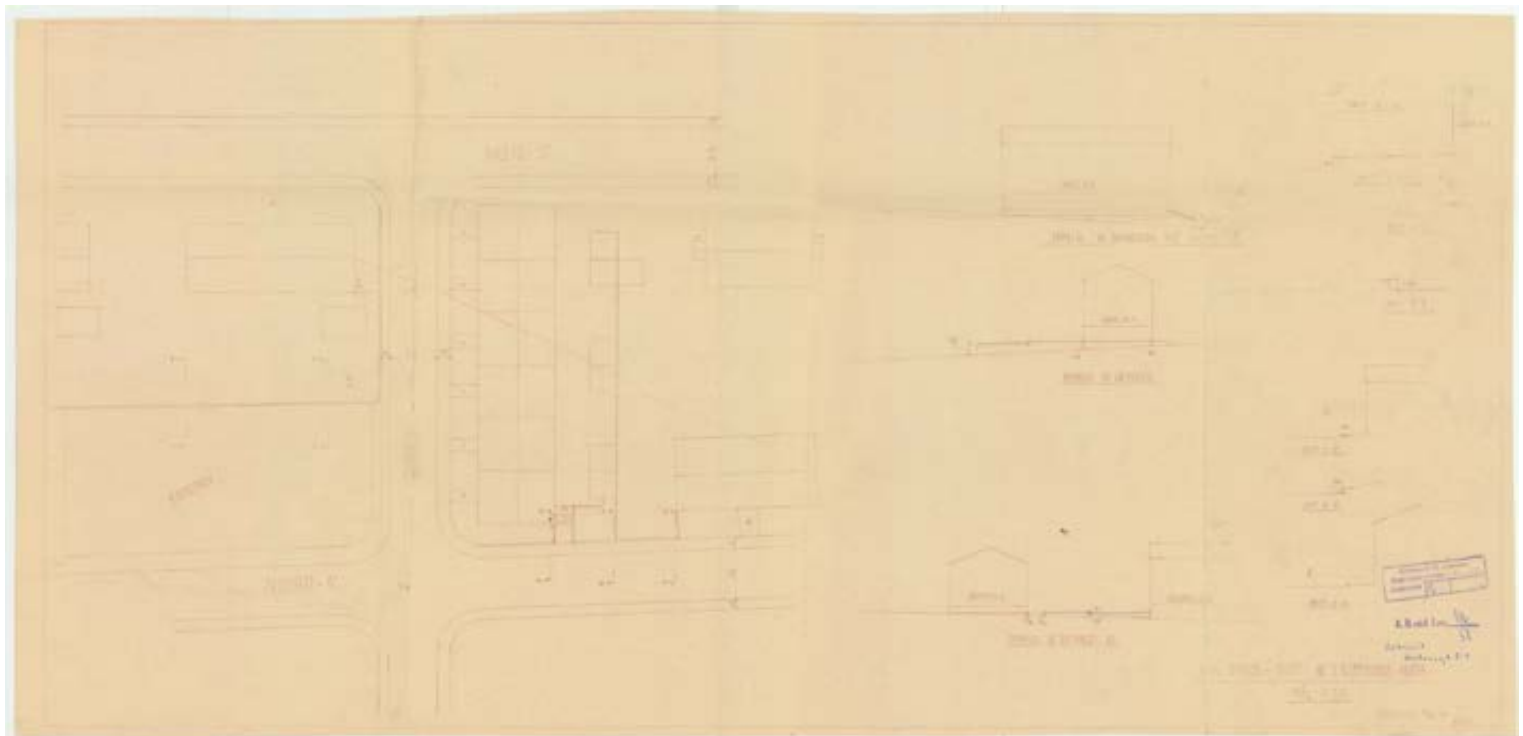
WEST ELEVATION



EAST ELEVATION



FLOOR PLAN



/AH

Kristiansund Boligbyggelag

h e r.

Vedr. Galassgata 5.b.

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

En nå dog frambrive seg ethvert svar for ev.  
ulykker ved at rekkverk mangler for utvendig trapp.

Videre så bygget snarest mulig settes i sådan  
stand at ferdigstest kan utstedes herfra.

Kristiansund bygningsseksjon 17/11-53

R. Kiel.

\_\_\_\_\_

R. Hvitsand.



**Utvalgsriterier for rapporten**

Bestående bygg: Ja Utgatte bygg: Nei  
Bygninger: Ja Bygningsendringer: Ja Fredede bygninger: Alle  
Bygningsnr: Løpenr:  
Bygningstyper:

**Adresse**

Adressekode: Adressenavn: Nr: Bokstav: Uten bokstav: Alle  
Bruksenhetsnr: Tilleggsnavn:

**Matrikkelenhetsnr**

Gnr: 6 Bnr: 373 Fnr: Snr:

**Hjemmelshaver/Kontaktperson**

Fødsels- eller org.nr:  
Etternavn: Fornavn:

**Bygningsstatus**

Nåværende:  
Tidligere: til:  
I periode fra: til:

**Søkevindu**

Øst: Nord:  
Øst: Nord:

**Subrapporter**

Etasjer: Ja Bruksenheter: Ja Tiltakshavere: Ja  
Kontaktpersoner: Ja Hjemmelshavere: Ja Kulturminner: Ja

**Matrikkelrapport****BYG0011****Bygg****Kommune: 1505 KRISTIANSUND****Koordinatsystem:  
22 - EUREF89 UTM Sone 32**

Bygningsnr	Løpnr	Endringskode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe		Antall boenhete	Bruksareal		Totalt		Bruttoareal	
					Tatt i bruk	Andre småhus m/3 Bolig		Bolig	Annet	Bolig	Annet	Bolig	Annet
<b>12 608 047</b>			Tatt i bruk	136 Andre småhus m/3	Bolig	4	336	0	336	0	0	0	0

Datoer: Rammefatelse Igangsettingstill. Midl. brukstillat. Ferdigattest Tatt i bruk Utgått/ revet Nord Øst Bebyggt areal  
15.10.1953 6999650 435660 0

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal		Totalt	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenheter	
			Bolig	Annet				Bolig	Annet
Hovedetasje	2	2	114.0	0.0	114.0	1	3300 Galeasgata 5 B	1505 - 6/373	
Hovedetasje	1	2	114.0	0.0	114.0	1	3300 Galeasgata 5 B	1505 - 6/373	
Kjelleretasje	1	0	108.0	0.0	108.0	1	3300 Galeasgata 5 B	1505 - 6/373	

**Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:**

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		955250370	St Hanshaugen Borettslag		c/o Helge Strømskag Postboks 2297 6503 KRISTIANSUND N	1 / 1





Kristiansund kommune

## Eiendomsinformasjon

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
1505 - Kristiansund kommune	6	373	0	0	Grunneiendom		Ja	315,4	316	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
19.02.1951	Nei	Nei	Nei			Nord: 6999651.65 Øst: 435660.59 System: EPSG:25832				

### FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Nymatrkulering	19.02.1951			Mottaker	6/373	316

### BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
12608047	Andre småhus m/3 boliger el fl	Bolig	Tatt i bruk	336	0	336
178803115	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	15	15

### ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Galeasgata	5	B		Nord: 6999650 Øst: 435660 System: EPSG:25832		Postnummerområde 6510-KRISTIANSUND N Grunnkrets 206-Øvrevågen Tettsted 6011-Kristiansund SKOLEKRETS 1-KIRKELANDET Kirkesokn 1-Kristiansund Stemmekrets 1-Sentrum

### KOMMUNAL TILLEGGSEDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
---------------	------------	-------------

### U-Uppgitt

### KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetyp	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
--------------	-----	----------	----------	----------------------	------------------------------

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
315,4	Nord: 6999651,64998228 Øst: 435660,5900004 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER		
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate
		Medium

**Beregnet areal:** Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

**Oppgitt areal:** For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

**Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer:** Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



# KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 6

Bnr: 373

Fnr: 0

Snr: 0

Hj.haver/Fester:

St Hanshaugen Borettslag, c/o Helge Strømskag, Postboks 2297, 6503 KRISTIANSUND N



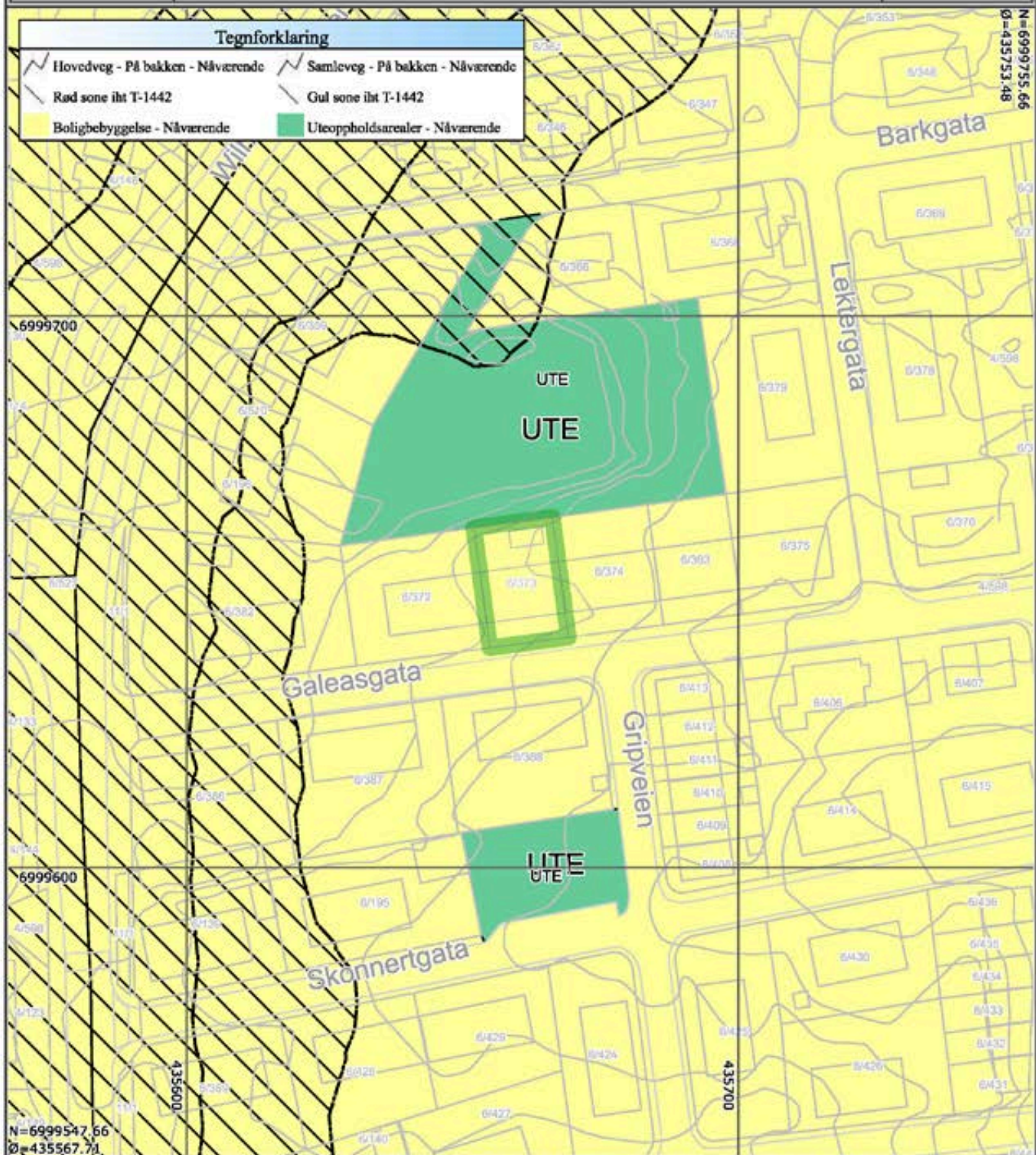
**KRISTIANSUND  
KOMMUNE**

Dato: 13/4-2026 Sign:

Målestokk  
1:1000

## Tegnforklaring

- |                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
| Hovedveg - På bakken - Nåværende | Samleveg - På bakken - Nåværende |
| Rød sone iht T-1442              | Gul sone iht T-1442              |
| Boligbebyggelse - Nåværende      | Uteoppholdsarealer - 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

Elendom:

Gnr: 6

Bnr: 373

Fnr: 0

Snr: 0

Hj.haver/Fester:

St Hanshaugen Borettslag, c/o Helge Strømskag, Postboks 2297, 6503 KRISTIANSUND N



**KRISTIANSUND  
KOMMUNE**

Dato: 13/4-2026 Sign:

Målestokk  
1:500



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

# Nabolagsprofil

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

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

## Offentlig transport

🚏 St. Hanshaugen	1 min 🚶
Totalt 10 ulike linjer	
0.1 km	
✈️ Kristiansund Kvernberget	11 min 🚗

## Skoler

Folkeparken skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
335 elever, 15 klasser	
0.5 km	
Allanengen skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
214 elever, 16 klasser	
0.8 km	
Innlandet skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
90 elever, 7 klasser	
2.6 km	
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min 🚶
318 elever, 24 klasser	
1.4 km	
Kristiansund videregående skole	4 min 🚶
950 elever	
0.3 km	
Atlanten videregående skole	14 min 🚶
500 elever, 18 klasser	
1.2 km	

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Kirketomta, Kristiansund	14 min 🚶
----------------------------	----------

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

Sitat fra en lokalkjent

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

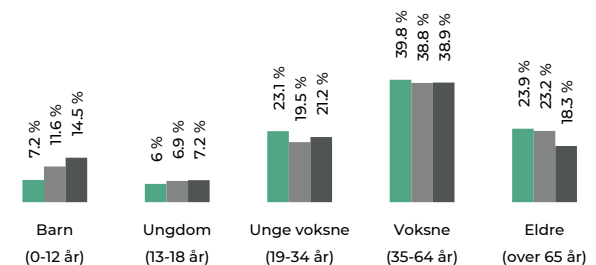
## Kvalitet på skolene

Bra 74/100

## Naboskapet

Godt vennskap 66/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Allanenga/Christie Minde/...	1 238	835
Kristiansund	18 220	10 203
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år)	12 min 🚶
105 barn	
1 km	
Blåtoppen barnehage (0-5 år)	16 min 🚶
68 barn	
1.3 km	
Karihola barnehage (0-5 år)	15 min 🚶
131 barn	
1.3 km	

## Dagligvare

Bunnpris St. Hanshaugen	3 min 🚶
Bunnpris Brunsvika	8 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.7 km



## Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100

## Gateparkering

Lett 82/100

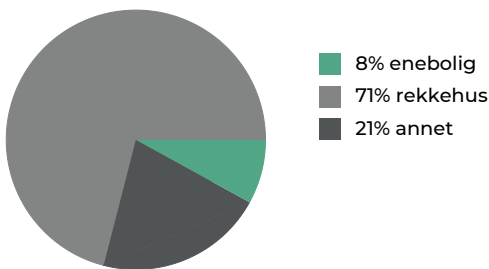
## Støynivået

Lite støynivå 80/100

## Sport

🏊 Braathallen idrettshall	4 min 🚶
Aktivitetshall	0.3 km
🏊 BraatthallenTurn	4 min 🚶
Turnhall	0.3 km
🏊 Actic Atlanterhavsbadet	9 min 🚶
🏊 Family Sports Club Midtbyen	17 min 🚶

## Boligmasse



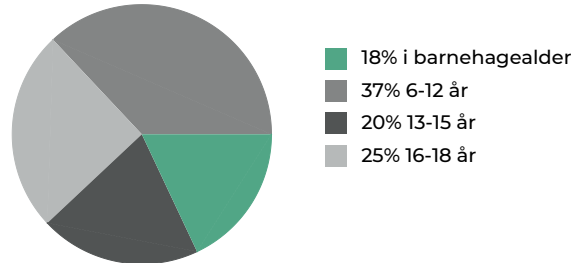
«Barnevennlig, rolig med kort vei til barnehage og barneskole.»

Sitat fra en lokalkjent

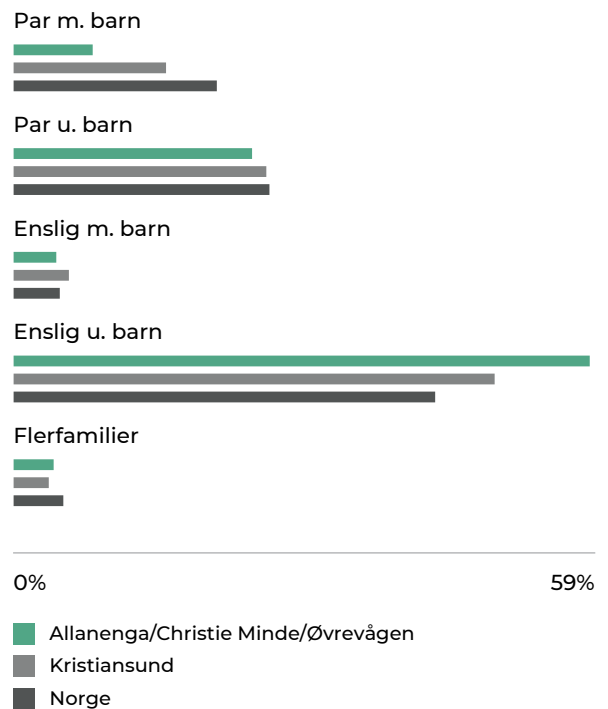
## Varer/Tjenester

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

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

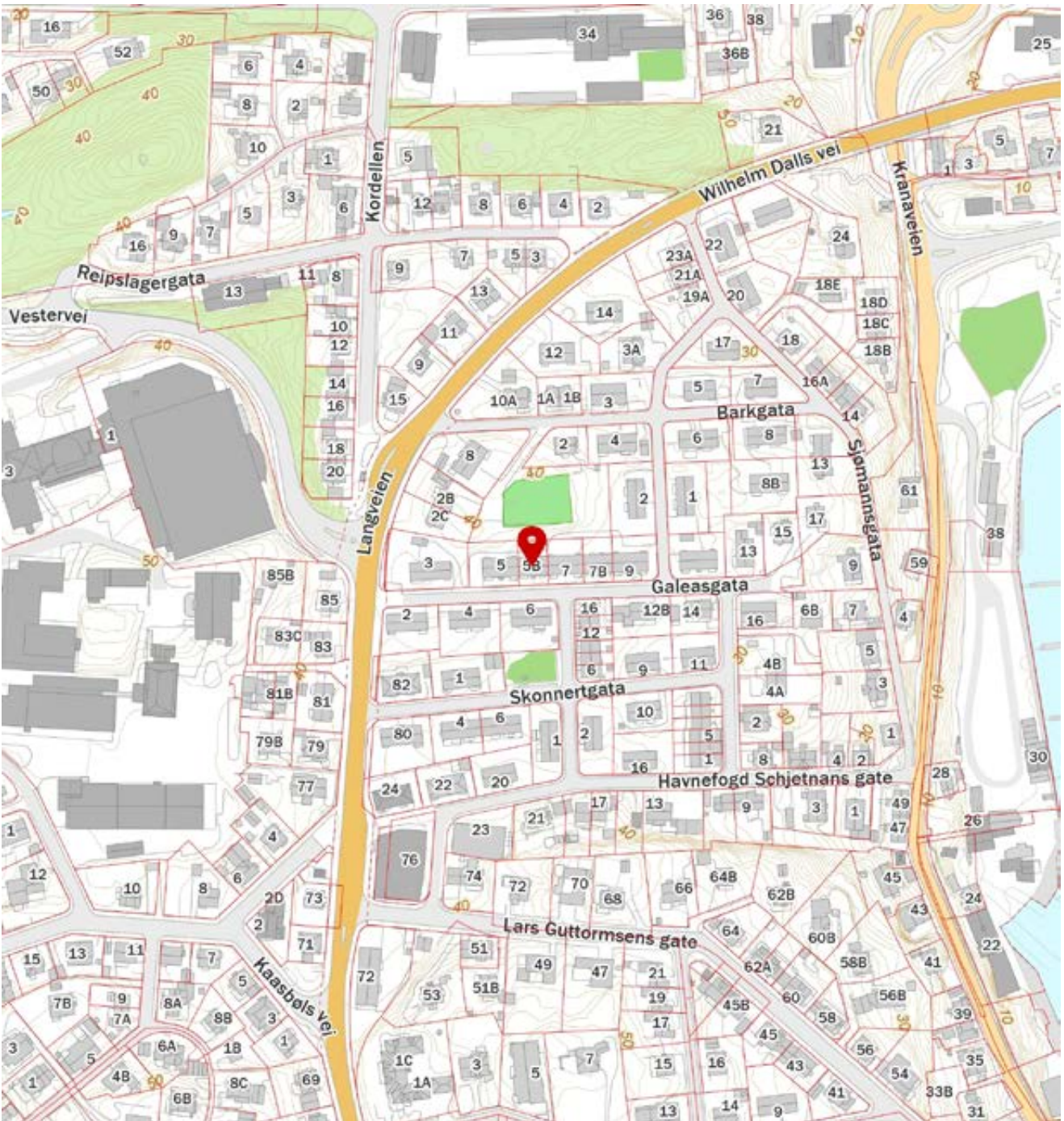


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

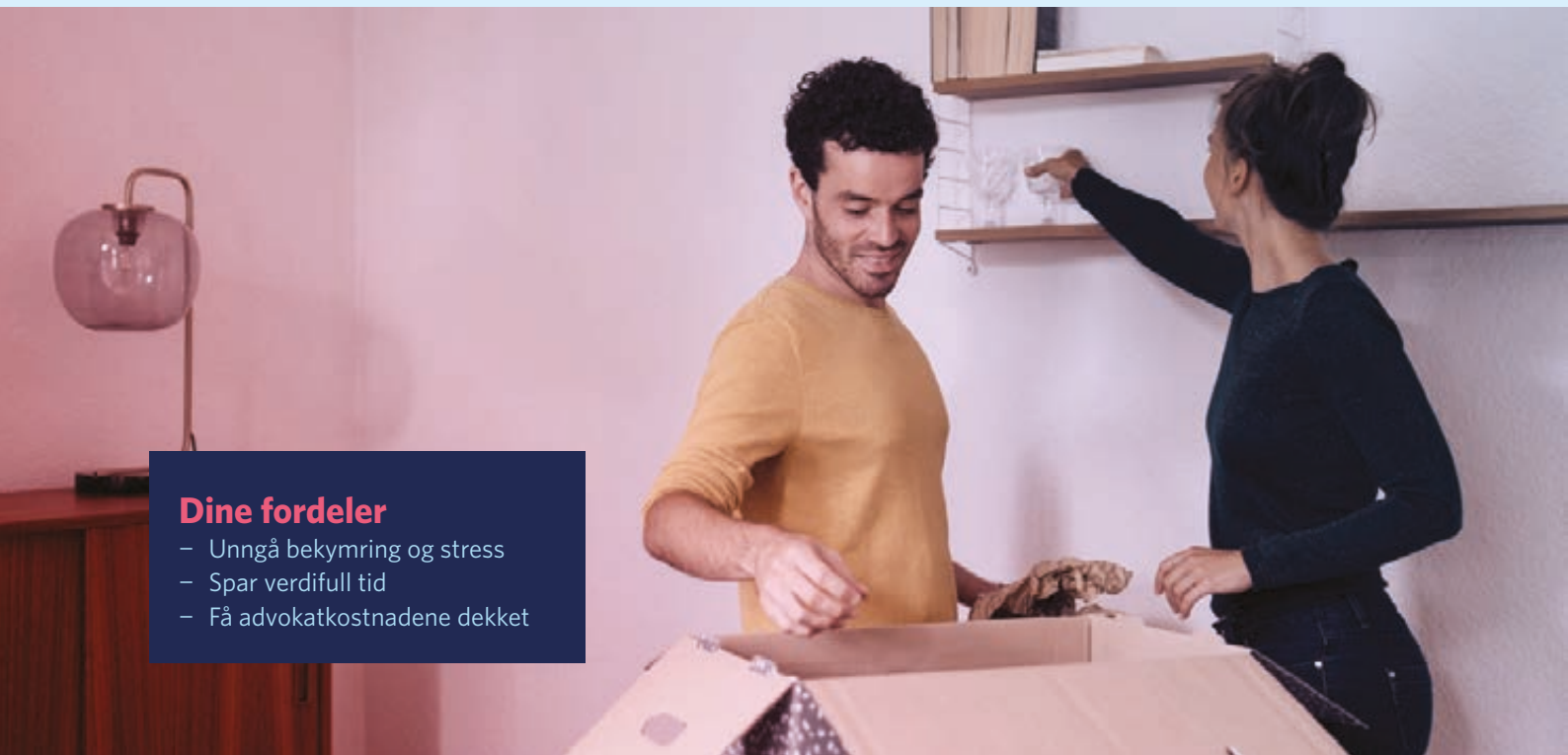
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

# Boligkjøperforsikring

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



## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

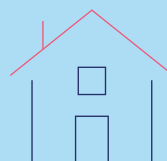
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



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



# Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

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

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0130/26

Adresse: Galeasgata 5B, 6510 KRISTIANSUND N, gnr. 6,  
bnr. 373, andelsnr. 94 i St. Hanshaugen  
Borettslag med orgnr. 955 250 370 i

Kontaktperson: Fredrik Rindahl

Tlf: 48211516

Epost: fredrik.rindahl@notar.no

Salgsoppgavedato: 23.04.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

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