

notar



KRISTIANSUND N

Stortua Terrasse 4

Leilighet | BRA-i/BRA Total 81/86 kvm | 2 soverom

Totalpris kr. 4 062 340,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.





Flott 3-roms terrasseleilighet med heis og garasjeplass. Attraktiv beliggenhet!



Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	14
Bilder	16
Ditt nye nabolag	25
Om eiendommen	28
Vedlegg	37
Budskjema	95

Åpen budrunde

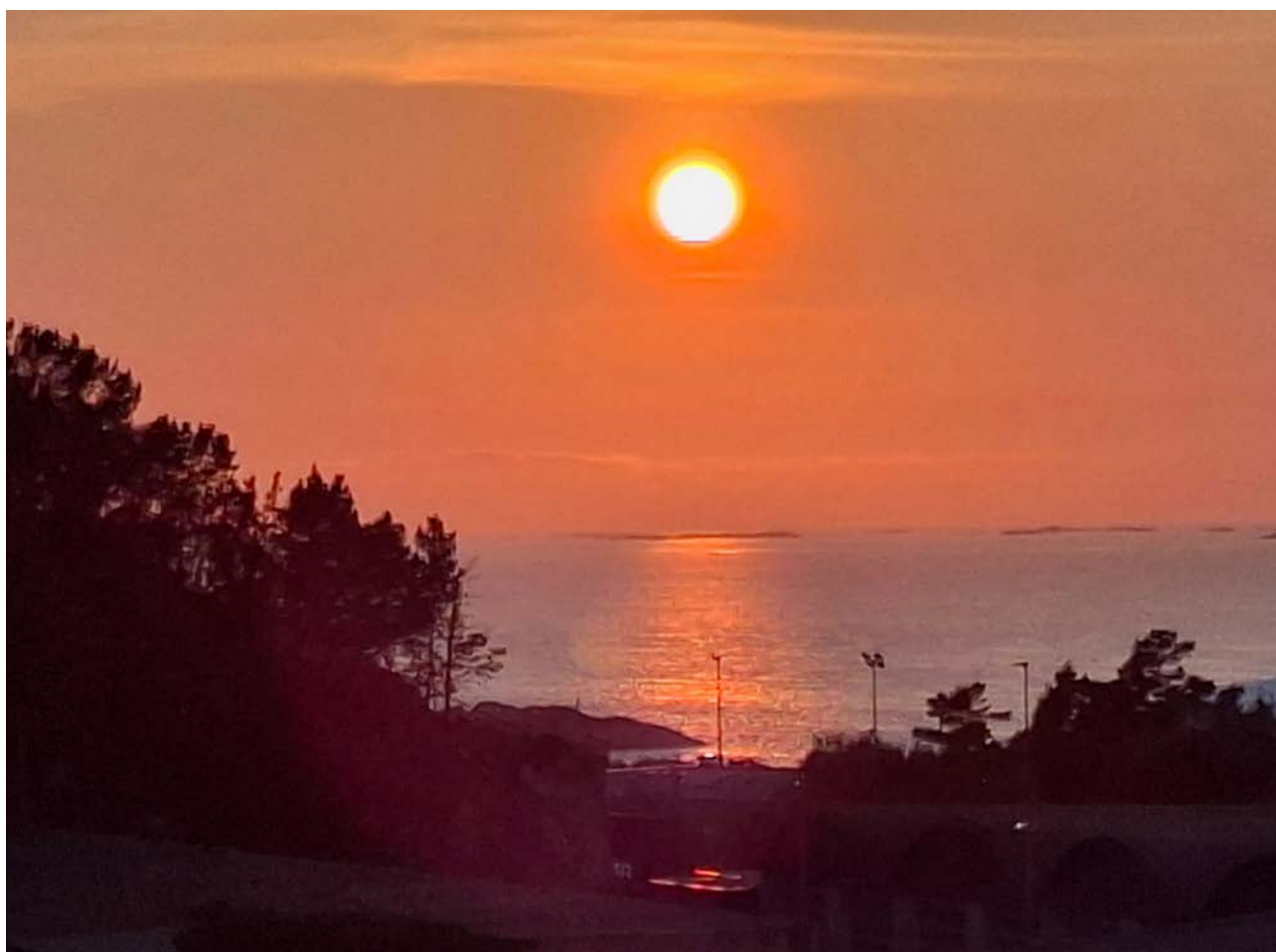
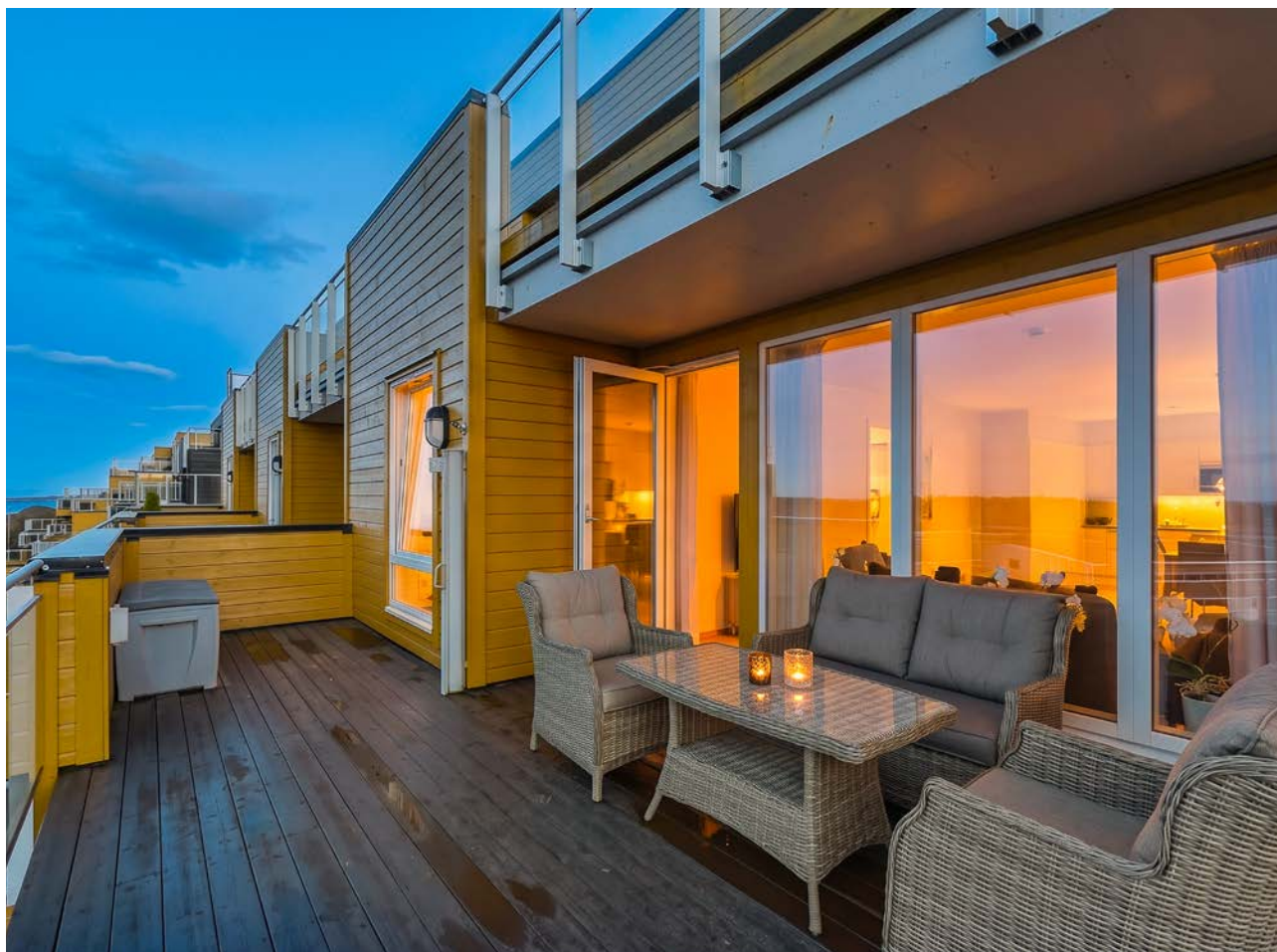
Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Nøkkelinformasjon

Adresse	Stortua Terrasse 4, 6511 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 3 950 000,-
Omkostninger	Kr 112 340,-
Totalpris	Kr 4 062 340,-
Fellesutgifter	Kr 4 064,-
BRA-i/BRA Total	81/86 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2013
Soverom	2
Etasje	2



Din megler



Stig Flemmen

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF

stig@notar.no
928 06 215

Jeg er født og oppvokst i Kristiansund og har derfor svært god kjennskap til boligmarkedet på Nordmøre. Det at jeg har vært i Notar siden 2001, har gitt meg en kunnskap om kjøp og salg av bolig som har kommet kundene til gode. Eiendomsmegling har blitt en livsstil for meg, og jeg har derfor alltid hatt et sterkt fokus på gode prestasjoner, gode kundeopplevelser og gjerne med et stort engasjement..

«Jeg har alltid vært en sosial og omgjengelig person som liker å jobbe med mennesker både på jobben og på fritiden, hvor jeg alltid har vært svært engasjert i fotballen i Kristiansund. Som leder av Notar Kristiansund har jeg hele tiden vært opptatt av at kjøp og salg av bolig skal være en ryddig og grundig prosess for alle involverte parter. Den faglig tyngden som er bygd opp over lang tid hjelper derfor veldig i prosessen med salg av alle typer eiendommer».





Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Stortua Terrasse 4

Plantegning





Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

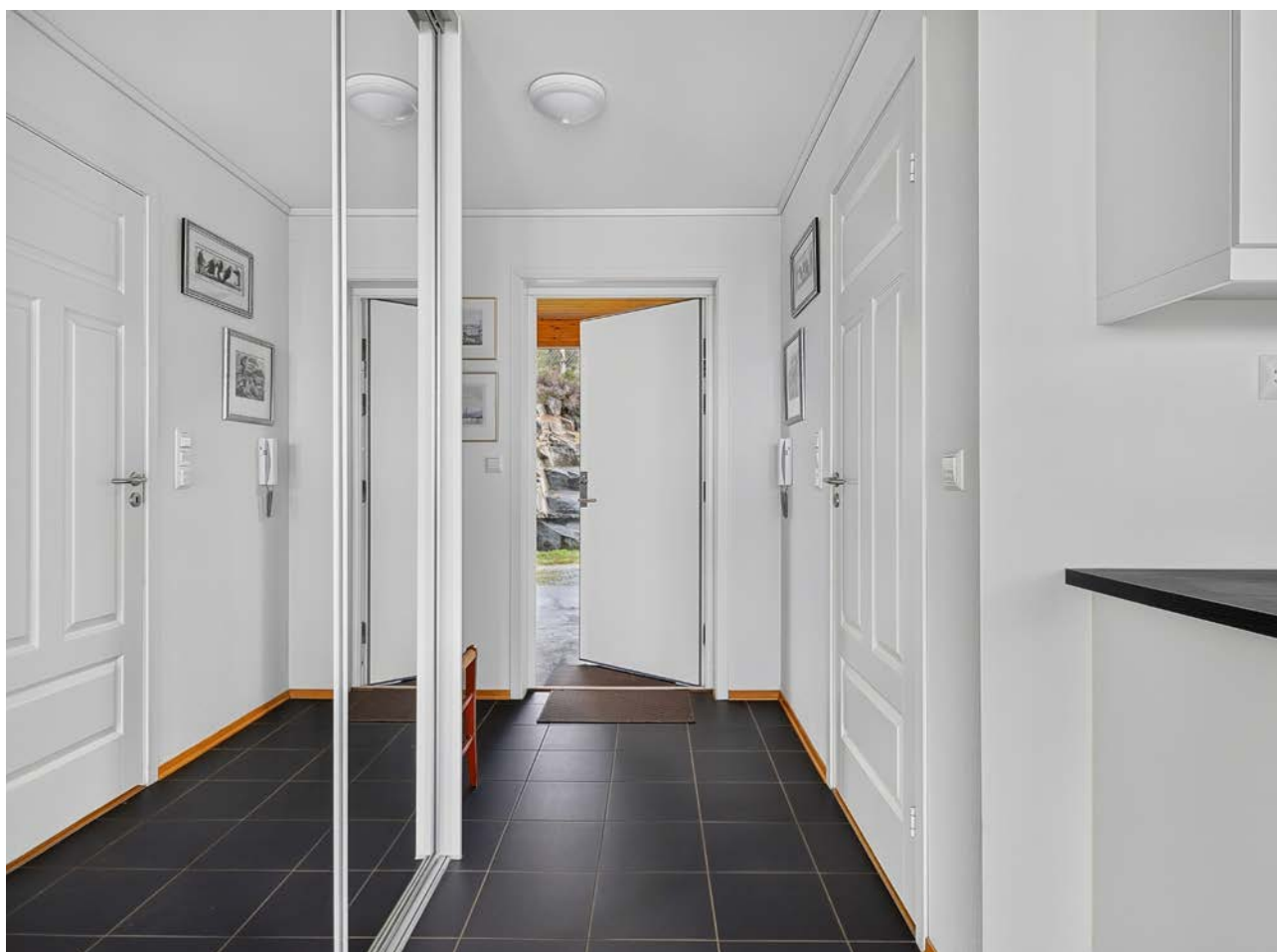
















Velkommen til Stortua Terrasse 4

Din lokale eiendomsmegler Notar har gleden av å presentere denne flotte leiligheten i Stortua Terrasse 4! Boligen inneholder entre, bad/vaskerom, kjøkken, stue, tv-stue/soverom, soverom og bod/teknisk rom. I tillegg er det en felles sportsbod utenfor leiligheten og bod i parkeringskjeller. Egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Her kan du bo bare en 20 minutters spasertur fra sentrum og likevel ha havutsikt og en friere tilværelse. Her har du ALT i nærheten! Bunnpris Stortua er nærmeste nabo, og det er kort vei også til flere andre matvarebutikker. Det samme er barnehage, den nye barneskolen, ungdomsskolen og Atlanten videregående skole. Flotte fri- og turområder i umiddelbar nærhet. Velkommen til visning!

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Her kan du bo bare en 20 minutters spasertur fra sentrum og likevel ha havutsikt og en friere tilværelse. Her har du alt i nærheten. Bunnpris Stortua er nærmeste nabo, og det er kort vei også til flere andre matvarebutikker. Det samme er barnehage, den nye barneskolen, ungdomsskole og Atlanten videregående skole. Turen til Atlanterhavsbadet eller til Lasken badeplass gjør du unna på minutter, og her skader det ikke å være glad i sjøen. For da kan du prøve fiskelykken fra svabergene, rusle en tur til småbåthavnen like ved - eller legge fra kai med egen båt.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Stortua Terrasse 4

Om eiendommen



Eiendommen

Adresse

Stortua Terrasse 4, 6511 KRISTIANSUND N

Oppdragsnummer

4-0363/26

Selger

Rune Herlof Torske
Lena Dänzer-Vanotti
Nina Karen Torske
Tanja Dänzer-Vanotti

Matrikkel

Gårdsnummer 8, bruksnummer 528, seksjonsnummer 23, , ideell andel 1/1.
i Sameiet Stortua Terrasse med orgnr.: 911810557 i Kristiansund kommune.

Eieform

Eierseksjon

Boligtype

Leilighet

Energiklasse

B

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

I energiattesten oppgis følgende om energibruk for boligen:

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi:
98,24 kWh/m² per år

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima:
7 693,02 kWh per år
94,98 kWh/m² per år

Energiattesten opplyser at energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk.

Det fremgår også at dette ikke nødvendigvis gjenspeiler faktisk energibruk eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Tomt

Eiet tomt på 9.854 kvm.

Beskrivelse av tomt

Eiendommen ligger på felleseiet tomt. Fellesarealene er opparbeidet med plen/grøntarealer, asfalterte adkomst- og gårdsarealer samt øvrige uteoppholdsarealer. Terrenget er delvis skrånende og tilpasset terrassebebyggelsen. Tomt og utvendige fellesarealer forvaltes som del av sameiets fellesareal. Det er en felles takterasse på taket av Stortua Terrasse 4 for beboerne i sameiet.

Sameiebrøk

81/3155

Takst

Tilstandsrapport datert 01.10.2026. utført av Sertifisert Takstingeniør Terje Storhaug.

Byggeår

2013

Byggemåte

Eiendommen omfatter en eierseksjonsleilighet i 2. etasje i et terrassehus oppført i 2013. Bygningen er oppført med bindingsverkskonstruksjoner og utvendig liggende trekledning. Vinduer og terrassedører har 2-lags isolerglass med utvendig aluminiumsbekledning, og leiligheten har malt, tett entrédør i tre mot fellesareal. Terrasse/balkong med utgang fra stue har betongdekke med oppforet spaltegulv av terrassebord. Terrassen er delvis overdekket av overliggende balkong/dekke og har

rekker med glassfelt i metallstolper og håndløper, samt enkelte tette felt med trekledning. Avrenning fra terrassen skjer via renne.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom > Bad > Overflater gulv

Avvik: Det er registrert relativt stor høydeforskjell på gulvet, med ca. 10 mm fall mot sluk. Fallforholdet fremstår større enn normalt for et våtromsgulv. Fallforholdene vurderes som begrensede og gir ikke sikkerhet for tilfredsstillende avrenning fra hele gulvflaten. Bruk av dusjkabinett reduserer risikoen ved normal bruk.

Elektrisk anlegg:

Boligen har elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeår. Sikringsskap er plassert i teknisk bod og er utstyrt med automatsikringer/jordfeilautomater, hovedvern, overspenningsvern og AMS-måler.

Avvik: Eiendommen selges som dødsbo, og selger har ikke bebodd boligen. Det foreligger derfor ingen nærmere opplysninger om senere arbeider på anlegget eller om det tidligere er gjennomført eltilsyn/DLE-kontroll.

Kursfortegnelse datert 13.03.2013 foreligger i skapet. Det foreligger også samsvarserklæring fra Bratseth AS for installasjon av AMS-måler, datert 18.10.2017.

Synlige deler av anlegget er visuelt kontrollert. Det er ikke utført utvidet elkontroll, målinger eller funksjonstesting, og skjulte installasjoner er ikke kontrollert.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Er det dødsbo?

Ja

Beskrivelse: Jan Ingvar Torske

Kommentar fra selger: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Varmepumpe ble satt inn i 2025.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Eiendommen er regulert til boliger.

Følger reguleringsplan R-243-01 Flytting av adkomstvei og østligste boligblokk (plan-ID R-243-01), en mindre reguleringsendring/bebyggelsesplan som regulerer eiendommen til boliger med tilhørende anlegg, friområde, felles kjørevei og parkering mv. Eiendommen har avkjørsel til/fra regulert felles adkomst/vei.. 08.02.2007

Følger kommuneplan Kommuneplanens arealdel 2020-2032, med mindre endring vedtatt 14.05.2024. Planen er vedtatt 07.09.2023 og 14.05.2024. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse - nåværende og veg - fremtidig.

Det er opplyst at det er planer under arbeid i området. PlanID 2024002 gjelder Detaljregulering for Wilhelm Dalls vei 44 (se planbehandlinger (2024/769)), og status er planforslag.

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming, supplert med varmpumpe. Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme og varmpumpe. Varmepumpe ble satt inn i 2025. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

Parkeringsforhold

Det medfølger fast biloppstillingsplass i parkeringskjeller. Biloppstillingsplassen er plassert direkte foran tilhørende bod. Muligheter for etablering av el-bil lader, men dette må kostes av hver enkelt beboer.

Bebyggelsen består av sammenbygde terrassehus med tilhørende balkonger, parkeringskjeller og fellesarealer med blant annet gode parkeringsmuligheter for gjester.

I sameiets husordensregler fremgår det at parkering må foregå slik at det ikke er til sjanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet.

Vei/Vann/Kloakk

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg

eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Adgang til utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det ble gitt ferdigattest på bygningen den 28.03.2019

Radonmåling

Bygget er oppført i 2013, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i.h.t. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

Innhold

BRA-i 81 kvm: Entré, bad, vaskerom, soverom, teknisk bod, stue/kontor(soverom), stue og kjøkken. Utgang til solrik terrasse med fantastisk utsikt fra stuen.

TBA 21 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkenet er åpent mot stue og har innredning med hvite, glatte fronter og laminert benkeplate. Det er nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Over platetoppen er det montert kjøkkenventilator med avtrekk ført ut av bygningen. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn og platetopp, oppvaskmaskin samt kjøl-/fryseskap i høyskap. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad 2. etasje:

Badet fremstår som opprinnelig fra 2013. Rommet har flislagt gulv, flislagte vegger og malt platehimling. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, speil/skap, vegghengt toalett, bidé og dusjkabinett med eget dusjkar. Det er mekanisk avtrekk via ventil i himlingen, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

Vaskerom 2. etasje:

Vaskerommet fremstår som opprinnelig fra 2013.

Rommet har flislagt gulv samt malte overflater på vegger og himling. Det er tilrettelagt for vaskemaskin og har varmtvannsbereider samt fordelerskap for rør-i-rør-system. Rommet har mekanisk avtrekk tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett i hoveddelen av leiligheten. Våtrom har flislagte gulv.

Vegger: I hovedsak malte plater og malte strier.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Boligen har rør-i-rør-system for vannforsyning. Fordelerskap for vannledninger er plassert på vaskerom.

- Avløpsrør: Boligen har avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Ventilasjonsaggregatet er plassert i teknisk bod. Luft tilføres oppholdsrom og soverom via tilluftsventiler, mens avtrekk skjer fra våtrom og øvrige rom med avtrekksbehov.

- Varmesentral: Boligen oppvarmes med elektrisk varme og varmepumpe. Varmepumpen ble satt inn i 2025.

- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeår. Sikringsskapet er plassert i teknisk bod og er utstyrt med automatsikringer/jordfeilautomater, hovedvern, overspenningsvern og AMS-måler. Kursfortegnelse i skapet er datert 2013, og samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler er datert 2017.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer på kjøkken

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Arealer

BRA - i: 81 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 86 m²

TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod i tilknytning til parkeringsplass

2. etasje

BRA-i: 81 m² Entré, bad, vaskerom, soverom, teknisk bod, stue / kontor (soverom) og stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

21 m² Terrasse- og balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bebyggelsen består av sammenbygde terrassehus med tilhørende balkonger, parkeringskjeller og fellesarealer.

Eiendommen ligger på felleseiet tomt med opparbeidede grøntarealer, adkomstveier og øvrige felles uteområder.

Fellesarealene er opparbeidet med plen/grøntarealer, asfalterte adkomst- og gårdsarealer samt øvrige uteoppholdsarealer.

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

Terrassehus (leilighet H0201)

Det medfølger en bod i kjeller på ca. 5 m², som ikke er medregnet i leilighetens oppgitte areal/BRA. Det følger også med fast biloppstillingsplass i parkeringskjeller, plassert direkte foran tilhørende bod.

Leiligheten disponerer i tillegg fellesbod utenfor leiligheten, på samme plan som leiligheten..

Økonomi

Prisantydning

Kr. 3 950 000,-

Kommunale avgifter

Kr 7 648,- pr år 2026

Info kommunale avgifter

Beløpet gjelder eiendomsskatt.c
Avgiften fordeles på fire terminer.

Felleskostnader

Kr. 4 064,-/mnd

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene inkluderer div. vedlikehold fellesareal, forsikring, brøyting, renovasjon, kommunale avgifter, renhold, regnskap, revisjon og diverse felleskostnader.

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

Omkostninger

kr. 3 950 000,- (Prisantydning)

kr. 12 500,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 98 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

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

kr. 112 340,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 062 340,- (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:

1505/8/528/23:

27.03.2013 - Dokumentnr: 255124 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 23

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 81/3155

09.10.2018 - Dokumentnr: 1383754 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1505 Gnr:8 Bnr:325

Bestemmelse om vedlikehold

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

Grunnboksdato

19.10.2026

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

129148

Om sameiet

Sameiet Stortua Terrasse (org.nr. 911810557) ligger i Kristiansund kommune og består av eierseksjoner.

Alle seksjoner har egen tinglyst parkeringsplass i fellesgarasje.

Pågående saker:

- Forberedt for EL-Lader for alle parkeringsplasser, men ikke installert. Dette må installeres av hver enkelt seksjon for egen kostnad.

Andel Formue

Kr. 24 189,- pr. 25.09.2026

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på

f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for. Det er antatt av styreleder at det vil bli vedtatt en økning på 10% i fellesutgiftene på årsmøte 06.05.26. Økningen kommer som følge av avsetning vedlikehold.

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

Forretningsfører

Enora AS Midt Nord Kristiansund

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

Dyrehold

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Vedtekter/Husordensregler

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Vedlikehold - skader - meldeplikt

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor seksjonen og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold.

Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne.

Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier.

Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

De som evt. disponerer veranda skal sørge for å holde sluk fri for løv/skitt samt sørge for at den ikke tettes av is på vinters tid.

Diverse opplysninger

Diverse

Plantegninger:

Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

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 boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsikring tilbyr forsikringsprodukter

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

Legalpant

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

EIERBEGRENSNING

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

Dødsbo

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førsthåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres

derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

Overtagelse

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Salgsoppgave sist oppdatert

20.10.2026

Ansvarlig meglerforetak

Nordmøre Eiendomsmegling AS

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

Megler

Stig Flemmen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: stig@notar.no

Meglernes vederlag

Fastpris vederlag	kr.	50 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	15 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 000,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	17 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	3 500,- (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

Før denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av

transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.

La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. Si ifra til oss

Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. Få finansieringen på plass

Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. Bli kjent med boligen

Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. By på boligen

Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Stortua Terrasse 4

Vedlegg

- Selgers egenoppgave datert 30.09.26
- Tilstandsrapport datert 15.10.26 utført av Terje Storhaug
- Plantegning
- Ferdigattest datert 28.03.19
- Signert protokoll ordinært årsmøte datert 28.05.26
- Ordensregler for sameiet
- Vedtekter for sameiet
- Grunnkart
- Kart - utsnitt av kommuneplan 2020 - 2032
- Kart - planer under arbeid

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0363/26	
Selger 1 navn	
Rune Herlof Torske	
Gateadresse	
Stortua Terrasse 4	
Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6511
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	
Jan Ingvar Torske	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 4-0363/26

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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 næringsseiendom, 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 4-0363/26

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Herlof Torske	6f1a79a8f135e83c62f5d7e 28e2458e4bdef3f5a	30.09.2026 13:35:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4-0363/26

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

Tilstandsrapport



📍 Stortua Terrasse 4, 6511
KRISTIANSUND N

📖 KRISTIANSUND kommune

gnr. 8, bnr. 528, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 01.10.2026

Rapportdato: 20.10.2026

Oppdragsnr.: 22333-1550

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: RN1259

Foretak: VerdiAnalyse AS

Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug



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

Om VerdiAnalyse AS

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

Vårt team

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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



Rapportansvarlig

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



Stortua Terrasse 4, 6511 KRISTIANSUND N
Gnr 8 - Bnr 528
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Stortua Terrasse 4, 6511 KRISTIANSUND N
Gnr 8 - Bnr 528
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N



Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter en eierseksjonsleilighet i 2. etasje i terrassehus oppført i 2013, beliggende på Stortua i Kristiansund. Bebyggelsen består av sammenbygde terrassehus med tilhørende balkonger, parkeringskjeller og fellesarealer.

Bygningen er oppført med bindingsverkskonstruksjoner og utvendig liggende trekledning. Vinduer og terrassedører har 2-lags isolerglass med utvendig aluminiumsbekledning. Leiligheten har terrasse/balkong med betongdekke, oppført terrassegulv og rekkverk med glassfelt.

Leiligheten har et internt bruksareal (BRA-i) på 81 m². Det medfølger bod i kjeller på ca. 5 m², fast biloppstillingsplass i parkeringskjeller samt tilgang til fellesbod på samme plan som leiligheten.

Eiendommen ligger på felleseiet tomt med opparbeidede grøntarealer, adkomstveier og øvrige felles uteområder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Terrassehus (leilighet H0201)

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

Det foreligger plantegning for Stortua Terrasse, blokk D, datert/revidert 12.05.2010. Tegningen er gjennomgått og fremstår å samsvare med leilighetens dagens planløsning og bruk. Det ble ikke registrert åpenbare avvik mellom fremlagt tegning og forholdene på befaringstidspunktet.

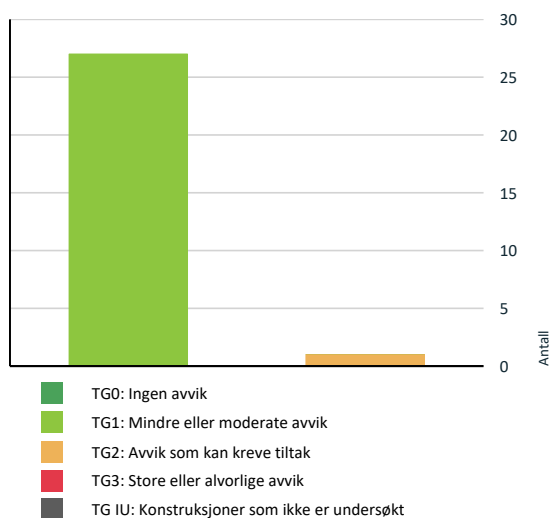
Stortua Terrasse 4, 6511 KRISTIANSUND N
Gnr 8 - Bnr 528
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Terrassehus (leilighet H0201)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv

[Gå til side](#)

Det er registrert begrenset fall mot sluk, med en høydeforskjell på ca. 10 mm ved punktvis kontroll. Fallforholdene vurderes som begrensede og gir ikke sikkerhet for tilfredsstillende avrenning fra hele gulvflaten.

Stortua Terrasse 4, 6511 KRISTIANSUND N
Gnr 8 - Bnr 528
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N



Tilstandsrapport

TERRASSEHUS (LEILIGHET H0201)



Byggeår

2013

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Leiligheten har gjennomgående normal boligstandard fra byggeåret 2013, med parkett på gulv, malte vegg- og himlingsflater og flislagte våtrom. Kjøkkenet har hvit innredning med glatte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer.

Bad og vaskerom fremstår i hovedsak som opprinnelige fra byggeåret. Boligen har rør-i-rør-system, balansert ventilasjon og elektrisk oppvarming, supplert med varmepumpe installert i 2025.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

Vedlikehold

Bygningen er oppført i 2013 og har dermed en alder hvor normalt periodisk vedlikehold og enkelte fremtidige utskiftninger må påregnes. Eiendommen ligger i et værutsatt kystområde, hvor utvendige konstruksjoner utsettes for betydelige påkjenninger fra vind, nedbør og temperatursvingninger. Regelmessig ettersyn og vedlikehold av fasader, vinduer, balkonger, rekkverk, terrassegulv og avrenningssystemer er derfor viktig.

For leiligheten må det påregnes normalt innvendig vedlikehold og etter hvert oppgradering eller utskifting av enkelte bygningsdeler og tekniske installasjoner. Bad og vaskerom er fra byggeåret, og fremtidig rehabilitering må vurderes ut fra faktisk tilstand, bruk og forventet gjenværende levetid.

Vedlikeholdsansvaret er fordelt mellom sameiet og den enkelte seksjonseier. Sameiet har normalt ansvar for felles bygningskonstruksjoner, utvendige bygningsdeler og felles tekniske anlegg, mens seksjonseier normalt har ansvar for innvendig vedlikehold og egne installasjoner. Endelig ansvarsfordeling følger sameiets vedtekter og gjeldende bestemmelser.

Fremtidig vedlikehold og oppgradering av bygningens fellesarealer og konstruksjoner kan medføre økte felleskostnader eller særskilte innbetalinger. Kjøper anbefales derfor å gjennomgå sameiets vedtekter, økonomi, eventuelle vedlikeholdsplaner og vedtatte fremtidige arbeider.

UTVENDIG

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen er bindingsverk med utvendig liggende bordkledning.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har innvendig malte trevinduer og terrassedør i tre, med utvendig aluminiumsbekledning og 2-lags isolerglass.

Ytterdører

Stortua Terrasse 4, 6511 KRISTIANSUND N
Gnr 8 - Bnr 528
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Leiligheten har malt, tett entrédør i tre mot fellesareal. Døren er merket som brann- og lydklassifisert og er levert av Jømna Brug. Dørblad og karm er uten glassfelt og har ordinært lås- og beslagssystem.



TG1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse/balkong med utgang fra stue. Konstruksjonen har betongdekke med oppforet spaltegulv av terrassebord. Terrassen er delvis overdekket av overliggende balkong/dekke. Rekkverket er utført med glassfelt i metallstolper og håndløper, samt enkelte tette felt med trekledning. Avrenning skjer via renne.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygningsdelene som naturlig hører til leiligheten – herunder yttervegger, vinduer, balkongdør, ytterdør og tilhørende balkong – anses å ha en særlig nær tilknytning til boenheten. Disse delene er derfor undersøkt og vurdert som en del av leilighetens tekniske tilstand, selv om de i utgangspunktet kan omfattes av sameiets eller borettslagets fellesareal.

Endelig fordeling av eier- og vedlikeholdsansvar følger sameiets vedtekter, og det anbefales å se disse for presis avklaring av ansvar mellom sameiet og seksjonseier.

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

INNENDIG

TG1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett på gulv i hoveddelen av leiligheten. Våtrom har flislagte gulv.

Stortua Terrasse 4, 6511 KRISTIANSUND N
Gnr 8 - Bnr 528
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N



Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har i hovedsak malte plater / malte strier. Himlingene har malte plater.

⚠ Radon

Beskrivelse

Bygget er oppført i 2013, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i.h.t. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte formpressede dører.

1 TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om kjente forhold vedrørende skadedyr, gnagere eller fuktkrevende insekter. Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kjennskap til slike forhold. Egenerklæring_Signed
Ved visuell kontroll av tilgjengelige områder ble det ikke registrert synlige spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige og synlige overflater.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Mindre merker, riper og overfladiske skader som følge av normal bruk og aldring er ikke særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder mindre avvik som at dører og vinduer tar i karm, løse dørvridere eller lignende forhold. Slike forhold anses som en del av normalt vedlikehold som bør utføres regelmessig, og er derfor ikke vurdert som vesentlige for bygningsdelens tilstand

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Beskrivelse

Beskrivelse

Badet fremstår som opprinnelig fra byggeår 2013. Rommet har flislagte gulv og vegger samt malt platehimling. Dusjing skjer i dusjkabinett med eget dusjkar.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon mottatt fra sameiet i form av sjekkliste utarbeidet i henhold til utførende entreprenørs internkontroll- og kvalitetssikringssystem ved oppføring av bygningen i 2013.

Dokumentasjonen inngår som en del av entreprenørens egenkontroll og kvalitetssikring av utførte byggearbeider, herunder våtromsarbeidene.

Dokumentasjonen gir informasjon om gjennomført kvalitetssikring, men innebærer ikke at skjulte konstruksjoner, membran/tettesjikt og tilslutninger mot sluk er kontrollert ved befaringen. Disse forholdene er i hovedsak skjult bak ferdige overflater.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt. Himlingen har malte plater. Overflatene er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Det er registrert ca. 10 mm høydeforskjell/fall mot sluk. Fallforholdene er kontrollert punktvis. Dusjing foregår i dusjkabinett med eget dusjkar, noe som begrenser vannbelastningen på det øvrige gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert begrenset fall mot sluk, med en høydeforskjell på ca. 10 mm ved punktvis kontroll. Fallforholdene vurderes som begrensede og gir ikke sikkerhet for tilfredsstillende avrenning fra hele gulvflaten.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett med eget dusjkar for å begrense vannbelastningen på gulvet. Ved en eventuell oppgradering av våtrommet bør fallforholdene utbedres.

Konsekvens:

Begrenset fall kan medføre at lekkasjevann eller vannsøl blir liggende på gulvet fremfor å ledes til sluk. Dette kan gi økt fuktbelastning. Bruk av dusjkabinett reduserer risikoen ved normal bruk.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran og øvrig tettesjikt ligger skjult bak flislagte overflater og kunne ikke kontrolleres visuelt. Sluket var kun delvis synlig og tilgjengelig for kontroll, og tilslutning mellom sluk og membran kunne derfor ikke vurderes fullt ut.

Stortua Terrasse 4, 6511 KRISTIANSUND N
Gnr 8 - Bnr 528
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, speil/skap, vegghengt toalett, bidé og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via ventil i himling, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Luftmengde og innregulering er ikke målt.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking fra tilstøtende rom lot seg ikke gjennomføre på en hensiktsmessig måte. Flere av våtrommets vegger grenser mot yttervegg, mens øvrige vegger grenser mot kjøkken og områder med tekniske installasjoner. Det ble derfor ikke foretatt destruktiv åpning. Det ble i stedet utført fuktsøk med Protimeter på tilgjengelige overflater og områder. Det ble ikke registrert unormale fuktutslag eller andre indikasjoner på fuktavvik ved kontrollen. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.



2. ETASJE > VASKEROM

Beskrivelse

Beskrivelse

Vaskerommet fremstår som opprinnelig fra byggeår 2013. Rommet inneholder tekniske installasjoner, herunder varmtvannsbereder og fordelerskap for boligens vannledninger.

2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon mottatt fra sameiet i form av sjekklister utarbeidet i henhold til utførende entreprenørs internkontroll- og kvalitetssikringssystem ved oppføring av bygningen i 2013.

Dokumentasjonen inngår som en del av entreprenørens egenkontroll og kvalitetssikring av utførte byggearbeider, herunder våtromsarbeidene.

Dokumentasjonen gir informasjon om gjennomført kvalitetssikring, men innebærer ikke at skjulte konstruksjoner, membran/tettesjikt og tilslutninger mot sluk er kontrollert ved befaringen. Disse forholdene er i hovedsak skjult bak ferdige overflater.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > VASKEROM

TG1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling har malte overflater. Overflatene er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder. Deler av veggflatene er skjult av tekniske installasjoner og innredning.

2. ETASJE > VASKEROM

TG1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Ved punktvis kontroll er det registrert en høydeforskjell på ca. 10 mm med fall mot sluk. Rommet benyttes ikke til dusjing, og gulvet utsettes derfor normalt ikke for direkte vannbelastning. Sluket har i hovedsak funksjon som sikkerhet ved eventuelle lekkasjer eller vannsøl fra sanitærinstallasjoner.

2. ETASJE > VASKEROM

TG1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran og øvrig tettesjikt ligger i hovedsak skjult under flislagte overflater og kunne ikke kontrolleres visuelt. Utførelse og tilslutning mot sluk er ikke dokumentert. Synlige og tilgjengelige deler av slukområdet er kontrollert.

2. ETASJE > VASKEROM

TG1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er tilrettelagt for vaskemaskin og har varmtvannsbereder samt fordelerskap for rør-i-rør-system. Synlige vann- og avløpstilkoblinger er kontrollert fra tilgjengelige områder.

2. ETASJE > VASKEROM

TG1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Luftmengde og innregulering er ikke målt eller kontrollert.

2. ETASJE > VASKEROM

TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking fra tilliggende konstruksjoner lot seg ikke gjennomføre på en hensiktsmessig måte på grunn av rommets plassering, tekniske installasjoner og begrenset egnet tilkomst. Det ble derfor ikke foretatt destruktiv åpning. Det ble i stedet utført fuktsøk med Protimeter på tilgjengelige overflater og områder. Det ble ikke registrert unormale fuktutslag eller andre indikasjoner på fuktavvik ved kontrollen. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Stortua Terrasse 4, 6511 KRISTIANSUND N
Gnr 8 - Bnr 528
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N



Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er åpent mot stue. Det er parkett på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling. Kjøkkeninnredningen har hvite, glatte fronter og laminert benkeplate. Det er nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn og platetopp, oppvaskmaskin samt kjøøl-/fryseskap i høyskap.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator montert over platetopp, med avtrekk ført ut av bygningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør-system for vannforsyning. Fordelerskap for vannledninger er plassert på vaskerom. Synlige rørføringer og tilkoblinger er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder.

Tilstandsrapport



TG I Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast. Rørføringer er i hovedsak skjult i konstruksjoner og sjakter, og kontrollen er derfor begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Synlige avløpstilkoblinger fremsto uten registrerte lekkasjer eller andre synlige avvik på befaringstidspunktet.

TG I Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Ventilasjonsaggregatet er plassert i teknisk bod. Luft tilføres oppholdsrom og soverom via tilluftsventiler, mens avtrekk skjer fra våtrom og øvrige rom med avtrekksbehov. Tilgjengelige deler er visuelt kontrollert. Luftmengder og innregulering er ikke målt eller kontrollert.

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

Beskrivelse

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme og varmepumpe. Varmepumpe ble satt inn i 2025.

TG I Varmtvannsbereder/tank



Elektrisk anlegg

Stortua Terrasse 4, 6511 KRISTIANSUND N
Gnr 8 - Bnr 528
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N



Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeår. Sikringsskap er plassert i teknisk bod og er utstyrt med automatsikringer/jordfeilautomater, hovedvern, overspenningsvern og AMS-måler. Kursfortegnelse datert 13.03.2013 foreligger i skapet. Det foreligger også samsvarserklæring fra Bratseth AS for installasjon av AMS-måler, datert 18.10.2017.

Eiendommen selges som dødsbo, og selger har ikke bebodd boligen. Det foreligger derfor ingen nærmere opplysninger om senere arbeider på anlegget eller om det tidligere er gjennomført eltilsyn/DLE-kontroll.

Synlige deler av anlegget er visuelt kontrollert. Det er ikke utført utvidet elkontroll, målinger eller funksjonstesting, og skjulte installasjoner er ikke kontrollert.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør mot fellesareal. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert synlige avvik ved rømningsforhold eller øvrige branntekniske forhold i leiligheten.

Røykvarslere og slokkeutstyr er ikke funksjonstestet ved befaringen og forutsettes kontrollert ved overtakelse. Branntekniske konstruksjoner og skjulte løsninger er ikke kontrollert utover det som var synlig og tilgjengelig.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

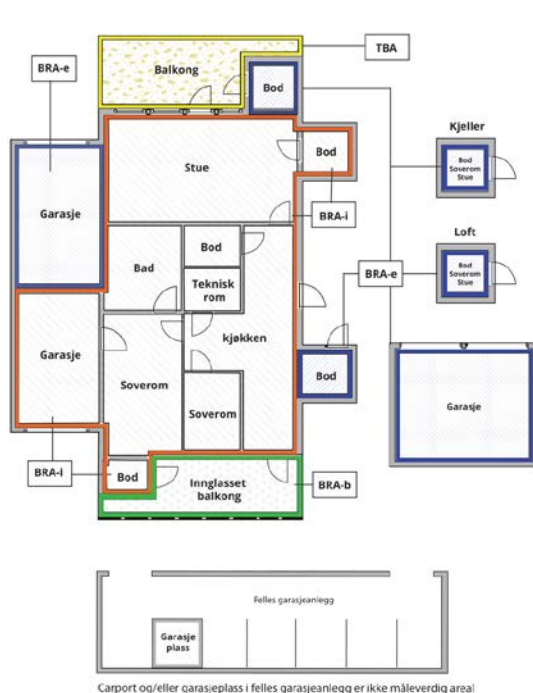
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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.

Stortua Terrasse 4, 6511 KRISTIANSUND N
Gnr 8 - Bnr 528
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N



Arealer

Terrassehus (leilighet H0201)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	81			81	21
SUM	81				21
SUM BRA	81				

Romfordeling

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

Kommentar

Det medfølger en bod i kjeller på ca. 5 m², som ikke er medregnet i leilighetens oppgitte areal/BRA. Det følger også med fast biloppstillingsplass i parkeringskjeller, plassert direkte foran tilhørende bod.
Leiligheten disponerer i tillegg fellesbod utenfor leiligheten, på samme plan som leiligheten..

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger plantegning for Stortua Terrasse, blokk D, datert/revidert 12.05.2010. Tegningen er gjennomgått og fremstår å samsvare med leilighetens dagens planløsning og bruk. Det ble ikke registrert åpenbare avvik mellom fremlagt tegning og forholdene på befaringstidspunktet.

Stortua Terrasse 4, 6511 KRISTIANSUND N
Gnr 8 - Bnr 528
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2026	Terje Storhaug Rune Herlof Torske	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	8	528		23	9854 m ²	I Eiendomsverdi	Eiet
Adresse							
Stortua Terrasse 4							
Hjemmelshaver							
Torske Jan Ingvar (død)							
Kommentar							
Felleseiet tomt.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Terrassehus med seksjonsleiligheter beliggende på Stortua i Kristiansund.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med tilhørende anlegg, friområde, R-243-01 Flytting av adkomstvei og østligste boligblokk. 08.02.2007

Om tomten

Eiendommen ligger på felleseiet tomt på ca. 9 854 m². Fellesarealene er opparbeidet med plen/grøntarealer, asfalterte adkomst- og gårdsarealer samt øvrige uteoppholdsarealer. Terrenget er delvis skrånende og tilpasset terrassebebyggelsen. Tomt og utvendige fellesarealer forvaltes som del av sameiets fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

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

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

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

Stortua Terrasse 4, 6511 KRISTIANSUND N
Gnr 8 - Bnr 528
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fullmektig	01.10.2026	Opplysninger gitt av fullmektig på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.10.2026	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinfo.	15.10.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	14.10.2026	Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2026	
2	20.10.2026	Endret skrivefeil på fall på bad og vaskerom.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Forutsetninger – NS 3600 Tilstandsrapport – Dødsbo

Stortua Terrasse 4, 6511 KRISTIANSUND N
Gnr 8 - Bnr 528
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N



Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet etter NS 3600:2025 og gjelder eiendommen slik den fremsto på befaringstidspunktet.

Da boligen selges som dødsbo, er det ikke innhentet eieropplysninger om eiendommens bruk, vedlikehold, utførte arbeider eller tidligere skader. Det tas særskilt forbehold om at det kan forekomme forhold som ikke har vært mulig å avdekke ved visuell befaring alene.

Undersøkelsen er basert på visuell kontroll uten destruktive inngrep. Skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

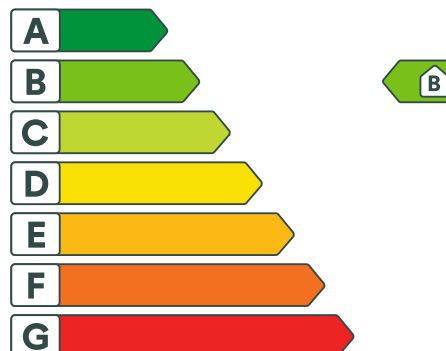
Rapporten bygger på de forutsetninger og begrensninger som følger av NS 3600.



Energiattest



Adresse Stortua Terrasse 4, 6511 KRISTIANSUND N	
Dato for energimerking 15.10.2026	Merkenummer Energiattest-2026-369937
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300310475
Gårdsnummer 8	Bruksnummer 528
Seksjonsnummer 23	Bruksenhetsnummer H0201



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår 2013	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 81,0 m²	Oppvarmet bruksareal 81,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
98,24



Stortua Terrasse 4, 6511 KRISTIANSUND N

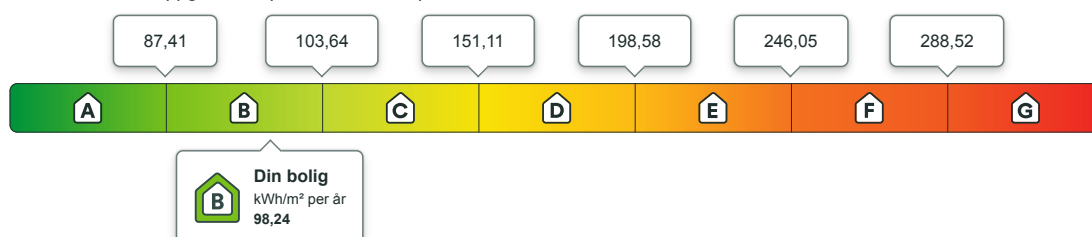


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år
7 693,02

kWh/m² per år
94,98

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



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Stortua Terrasse 4, 6511 KRISTIANSUND N



Detaljering

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

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



Stortua Terrasse 4, 6511 KRISTIANSUND N



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: 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 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: 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 9: Redusér inne­tempe­ra­turen

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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





Kristiansund kommune
I medvind uansett vær

SOLEM ARKITEKTUR AS
Erling Skakkes gate 49B
7012 TRONDHEIM

Plan og Byggesak
Administrativt vedtak nr. 2019/221

Vår ref.
2010/793-74

Saksbehandler
Ulla-Britt Nyborg

Dato
28.03.2019

STORTUA TERRASSE 2,4,6,8 -Ferdigattest boligbygg på 3 og 4 etasjer

Tiltakshaver: Stortua Utbygging AS

Ansvarlig søker: Solem Arkitektur as

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for oppføring av boligbygg i Stortua Terrasse 2,4,6,8 6511 KRISTIANSUND N.

Saksopplysninger

Tillatelse til oppføring av boligbygg ble gitt den 17.06.2010 med vedtaksnummer 2010/309. Det er gitt midlertidig brukstillatelse 22.03.2013 og 25.06.2013. Den 09.08.2013 ble det søkt om ferdigattest.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon for ferdigstillelse med kontrollplan og kontrollerklæringer som bekrefter at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon.

Bygningsmyndigheten har i tillegg til dokumentasjon som fulgte søknad om ferdigattest blitt forelagt dokumentasjon den 17.08.2017 hva gjelder ferdigstillelse av utomhusareal med tilhørende anlegg samt dokumentasjon for gangvei og tillatelse av 07.12.2018 for erverv av areal fra kommunen hvor gangveien er anlagt. Dokumentasjon for ferdigattest anses mottatt komplett.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Plan og Byggesak

Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund

E-post
postmottak@kristiansund.kommune.no

Besøksadresse
Kristiansund Servicetorg

Vågeveien 4
www.kristiansund.no

Telefon
71 57 40 00

Telefaks
71 57 40 35

Bank
3930.05.58007

Org.nr
NO 991 891 919



Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

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

Dette brevet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Ulla-Britt Nyborg
Saksbehandler

Kopi til:

STRAND & STUBØ ENTREPRENØR AS	Industriveien 4B	6517	KRISTIANSUND N
Christian Bjelke	Stortua Terrasse 8	6511	Kristiansund N

PROTOKOLL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET STORTUA TERRASSE 2026

TID: Onsdag 06.05.26 Klokken 1800

STED: NORDVESTHALLEN 3 ETG.

DELTAGERE: SEKSJONSEIERE OG BEBOERE

Det innkalles til ordinært årsmøte 2026

Alle seksjonseierne har forslag, tale og vedtaksrett, mens andre beboere har talerett. Seksjonseiere kan stille med stedfortreder med underskrevet fullmakt (se vedtekter). Hver seksjon har en stemme.

Saksliste, vedtak.

SAK. 1

Velkommen. Godkjenning av innkalling, valg av møteleder, referent og en beboer som skal med-signere møteprotokoll. Opprop.

Styreleder Christian Bjelke ønsket velkommen. Det var ingen bemerkninger til innkallingen. Bjelke var møteleder, Torill Rakstang var referent og Sigurd Sivertsen ble valg til å medsignere møteprotokoll. Opprop viste at av 35 seksjonseiere/ beboere var 23 representert

SAK. 2

Behandling og evt. godkjenning av styrets årsmelding, regnskap og revisjonsberetning.

Behandling og evt. Godkjenning av årsmelding, regnskap og revisjonsberetning. Bemerkninger: Leie av lokale til årsmøte står ikke bokført for 2025. Styret sjekker dette. Vedtak: Godkjent.

SAK. 3

Behandling av budsjett.

Styret har allerede øket fellesutgiftene med 5% i januar for å få et budsjett i balanse.

Den lovbestemte oppdateringen av heisen koster

Ca. kr 330 000 over 2 år, og det vil spise opp mesteparten av midlene vi har satt av til vedlikehold. Styret foreslår økning av avsetningen til vedlikehold

med samme sum som i fjor. Alternativt må vi sende ut en større regning ved behov.

Behandling av budsjett. Styret foreslo at avsetningen til vedlikeholdskonto økes pga. framtidig investeringer/ vedlikehold. Status på denne kontoen pr. mai -26 er kr. 383 333,58. I følge vedlikeholdsplanen vil kostnadene ligge på kr. 600 000 – 1 000 000. Fellesutgiftene ble økt med 5 % fra januar -26. Styret foreslo en ytterligere økning av avsetning til vedlikehold med 10 % fra juni -26. Vedtak: Godkjent.

Styret har satt opp en plan for vedlikehold/ innvesteringer i prioritert rekkefølge. Se neste sak.

SAK.4

Vedlikeholdsplan:

Det er satt opp en vedlikeholdsplan med følgende punkter:

- Fortsette utbedring av terrasser
- Feste/ reparere løse fliser
- Oppdatering av heisene innen januar 2028
- Skifte lys i ganger og garasje til LED-armatur (Vi har lysrør til ut 2027)
- Tette dekke over garasjeinngang
- Utbedring av gressplener
- Utbedring av gangveier rundt husene
- Skifte av gangdører (ST 4 har fått ny dør)
- Utbedring av fukt i garasje

Disse punktene ble gjennomgått. Sak 4 må ses i sammenheng med sak 3 budsjett.

SAK. 5 Dugnad

Dette planlegges i slutten av mai/ starten av juni. Nærmere info/ innkalling kommer senere.

SAK- 6

Valg

Alle i styret sitter ett år til. Vedtatt

SAK. 7

HMS, rapport og krav til beboerne: Vi minner om at alle må levere egenkontroll/ sjekkliste til Per Jan Espvik. Spør hvis du lurer på noe ang. utfylling av skjemaet. Det ble minnet om at brannslukningsapparat skal sjekkes hvert 5. år og skiftes etter 10.

SAK: 8

Avfallsorientering:

De nye dunkene er nå ferdig produsert og vil snart bli levert. Pga. disse vil vi miste 5 parkeringsplasser. Vi setter opp skilt om viser dette. De nye dunkene skal vi nå prøve en periode. Hvis de ikke fungerer som ønsket, går vi tilbake til gammel ordning.

SAK.9

Beredskap:

Styret foreslår ikke noe felles lager i bygget, men ber hver enkelt følge de nasjonale retningslinjene mht.: Vann, mat, og annet, og lagrer dette i bodene sine.

Vi ber alle seksjonseiere om å ordne sitt eget beredskapslager. Se gjerne brosjyre fra DSB som alle skal ha fått i postkassen sin.

SAK.10

Eventuelt, informasjon og spørsmål uten vedtak:

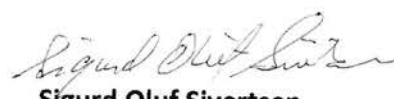
- Vi minner om at gassbeholdere skal oppbevares på veranda, i bod eller i den enkeltes leilighet og ikke i garasjen.
- Kristiansund kommune kommer og monterer elektroniske låser.
- Det kom ønske om at regnskapsfører møter opp på neste årsmøte og forklarer nærmere om regnskap og budsjett. Styret kontakter regnskapsfører.
- Ang. vasking og skifte av matter i fellesganger: Mattene blir ikke lagt ordentlig på plass og utgjør derfor fallfare. Vasking av ganger/fellesområder er ikke alltid tilfredsstillende utført. Styret kontakter firma.
- Det ble lagt fram bekymring ang. veiarbeidet som er planlagt i området. Da spesielt med hensyn til manglende kryssing av hovedvei når blåbrua blir tatt vekk.
- Det ble også lagt frem bekymring ang. den nye ladestasjonen nedenfor oss. Kommer dette området til å bli brukt som parkering av bobiler/ andre?
- Det ble gitt en ekstra takk til de som vasker avfallsdunkene for godt utført arbeid for fellesskapet.

Møtet ble avsluttet med å gi en applaus til Christian Bjelke og Ivar Reitan for arbeidet de har lagt ned for sameiet.

Ref. Torill Rakstang

**Stortua terrasse
28.05.26**


Christian Bjelke
Styreleder


Sigurd Oluf Sivertsen
Seklsjonseier

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET STORTUA TERRASSE

Vedtatt: 05.03.2013

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås med mennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold.

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets seksjoner og fellesareal. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

SIKKERHET - LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS). Internkontroll i sameiet betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak. For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor seksjonen og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom seksjonen skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer. De som evt. disponerer veranda skal sørge for å holde sluk fri for løv/skitt samt sørge for at den ikke tettes v is på vinters tid.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i seksjonen. Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr. Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

PARKERING

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet.

DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten/seksjonen og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer! Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, parabolantennar, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.

Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

1

VEDTEKTER FOR SAMEIET STORTUA TERRASSE

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner

23. mai 1997 nr. 31

Første gang vedtatt: 05.03.2013

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: Sameiet Stortua Terrasse.

Sameiet omfatter eiendommen: gnr. 8, bnr. 528 i Kristiansund kommune.

Sameiet er iht. oppdelingsbegjæring av 27.03.2013 oppdelt i 35 seksjoner.

Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Fastssettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser som sameiere. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon – hoveddel og tilleggsdeler - i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring.

Sameiermøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

§ 2 PARKERING OG BODER

Alle leiligheter har en parkeringsplass i parkeringskjeller tinglyst som tilleggsareal til den enkelte boligseksjon. Boder er tinglyst som tilleggsareal, med unntak av de som har bodarealer innenfor egen seksjon.

Det er tilrettelagt for HC-plasser i parkeringskjeller. Dersom det hos en eier av boligseksjon, eller et medlem av dennes husstand, kan dokumenteres behov for parkeringsplass tilpasset handikappede, skal dette søkes løst gjennom midlertidig bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseieren og den som har fått tildelt HC-plass uten dokumentert behov.

Rullestolbrukere bør ha fortrinnsrett til HC plasser. Bytte administreres av styret.

Ved bortfall av behovet skal parkeringsplass tilbakeføres.

§ 3 EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

Den enkelte sameier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet. Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 4 HEFTELSESFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 5 RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtale eller forutsatt mellom sameierne. Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke – uten sameiestyrets skriftlige godkjenning brukes til ervervs – eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige sameierne/boligenheten. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

§ 6 OM SAMEIERMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Sakliste skal medfølge innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkalles til sameiermøte.

§ 7 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Årsberetning fra styret
- Regnskap for foregående kalenderår i revidert stand
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 8 STEMMERETTSREGLER

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

§ 9 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, og som gjelder alle bruksenhetene
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endringer av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 10 GJENNOMFØRING AV SAMEIERMØTET

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

§ 11 STYRET

Sameiet skal ha et styre med 3 – 5 medlemmer.

Styret skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges to varamedlemmer til styret.

Ved stiftelse av sameiet velges et interimstyre bestående av styreleder og to styremedlemmer. Disse sitter i sine verv inntil nytt sameiermøte innkalles for valg av nye medlemmer til styret.

Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges for to år.

Varmedlemmer velges for ett år.

Ved første styrevalg etter stiftelse av sameiet velges to styremedlemmer for ett år, dette for å sikre kontinuitet i styret.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel. Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratre sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære sameiermøte.

Sameiermøte kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

§ 12 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og eller sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

Sameiermøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Styret kan gi prokura.

§ 13 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene. Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 14 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter esl. §§26 og 27.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 15 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering. Salg og utleie skal varsles styret slik at man har kontroll på hvem som bor i sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn.

§ 16 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Revisor skal være statsautorisert eller registrert.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 17 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller di dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med 2/3 flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

§ 18 FORSIKRING

Sameiet plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom fullverdi bygningsforsikring.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

§ 19 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr skal derimot besørges og bekostes av sameiet.

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet sameieren som har vedlikeholdsansvar for. Større periodisk vedlikehold som for eksempel fasademaling og utskifting/ombygging av samtlige balkonger/terrasser er likevel sameiets avgjørelse og ansvar. Den enkelte sameier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking. Den enkelte sameier har videre plikt til å varsle sameiet dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Den enkelte sameier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter sameieren å varsle styret umiddelbart.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

Det påhviler sameierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leiligheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

§ 20 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og utvendige dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekleddning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i sameiermøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade/fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

§ 21 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader – alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal dekkes av sameierne.

Kostnader til abonnement kabel tv/bredbånd skal dekkes av sameierne og fordeles med lik andel pr. seksjon.

Øvrige driftskostnader skal fordeles mellom sameierne etter den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysning av seksjoneringen, med mindre særlige grunner taler for å fordele det etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

På grunnlag av årsbudsjett skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader. Styret behandler og vedtar budsjett og fastsetter månedsbeløpet.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i sameiermøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor. Unnlattelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold. De andre sameierne har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da

tvangsdekning besluttet gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 22 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Sameiermøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.

§ 23 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Dersom seksjonseieren ikke oppfyller sine plikter etter lov og vedtekter, og dette skyldes uaktsomhet fra seksjonseiers side, vil seksjonseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder likevel ikke dersom seksjonseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at seksjonseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen.

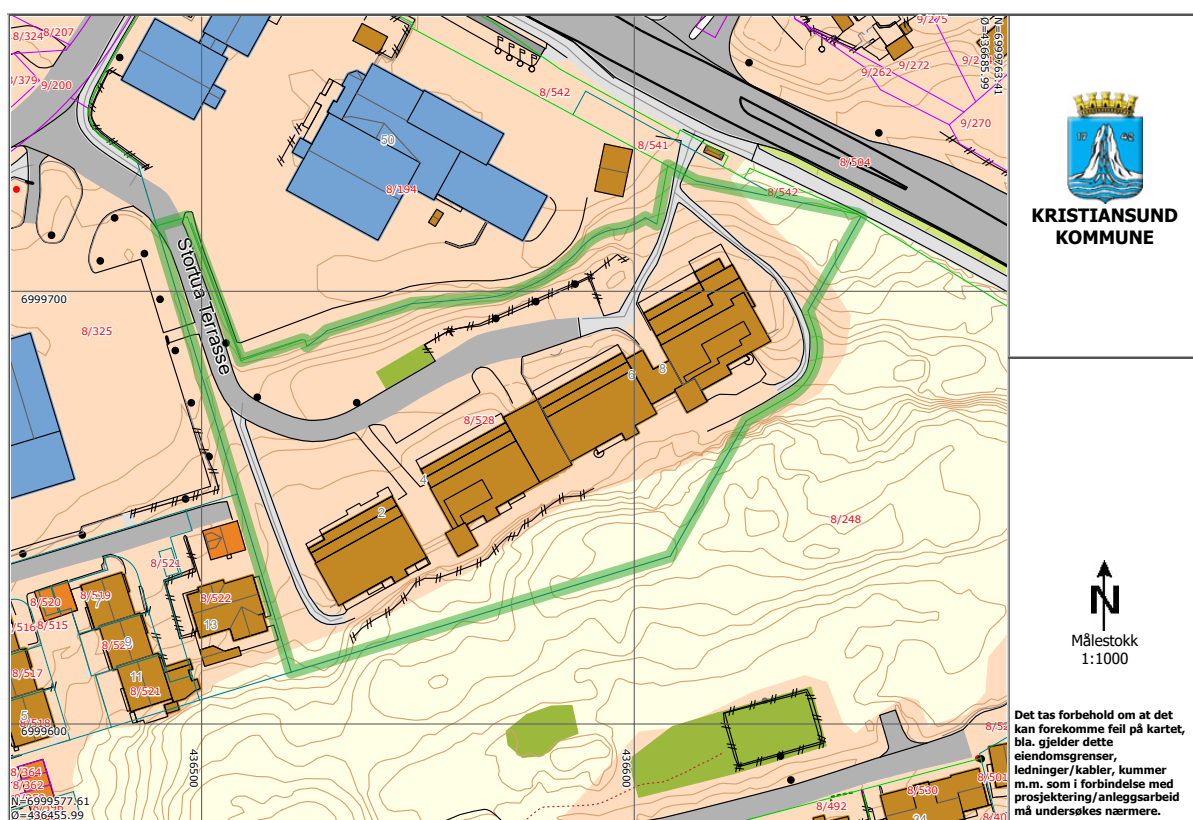
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13, jfr. esl §27.

§ 24 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

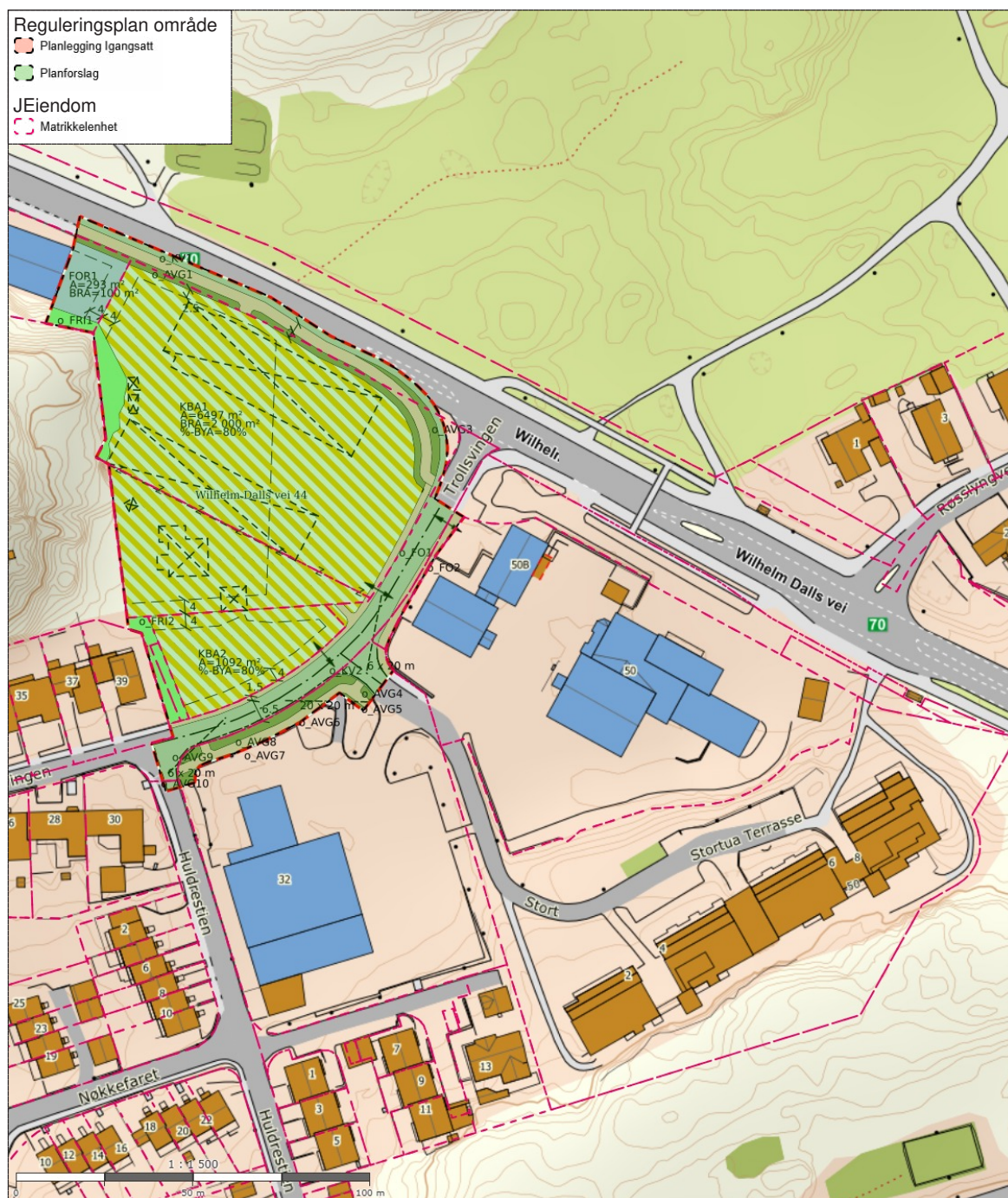
§ 25 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 27.mai 1997 nr. 31 til anvendelse.



Tegnforklaring

	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)		Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)		Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
	Eiendomsgrense		Høydekurve 1m Kristiansund		BygningTiltak
	Udefinert bygning		Bygning		Gangfelt avgrensning
	Veg		Grense for arealformål		Grense for faresoner
	Grense for støysoner		Kvikkleire		Rød sone iht T-1442
	Gul sone iht T-1442		Boligbebyggelse - Nåværende		Uteoppholdsarealer - Nåværende
	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende		Veg - Nåværende		Veg - Fremtidig
	Friområde - Nåværende		KpOmråde kommuneplan gjeldende		Byggetiltak
	Gangfelt avgrensning		Kjørebane kant		Veg annen avgrensning
	Veg fiktiv grense		Vegbom		Vegdekke kant
	Vegdekke kant på bru		Vegrekkverk		Vegskulderkant
	Gangfelt		Gangveg		Fortau
	Sti		Høydekurve 1m Kristiansund		Forskningskurve Kristiansund



	Kartutsnitt	 N Målestokk: 1:1500 Dato:29/9-2026 Format A4
---	----------------------	--

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

Nabolagsprofil

Stortua Terrasse 4 - Nabolaget Stortua - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Offentlig transport

Atlanten	6 min
Totalt 9 ulike linjer	0.5 km
Kristiansund Kvernberget	9 min

Skoler

Folkeparken skole (1-7 kl.)	13 min
335 elever, 15 klasser	1.1 km
Allanengen skole (1-7 kl.)	23 min
214 elever, 16 klasser	2 km
Nordlandet barneskole (1-7 kl.)	24 min
161 elever, 11 klasser	2 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min
318 elever, 24 klasser	1.1 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min
284 elever, 25 klasser	1.7 km
Atlanten videregående skole	11 min
500 elever, 18 klasser	1 km
Kristiansund videregående skole	18 min
950 elever	1.5 km

Ladepunkt for el-bil

Kristiansund, Norway	1 min
Circle K Kristiansund	10 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

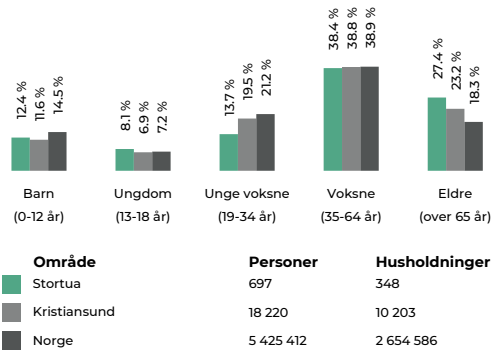
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år)	7 min
106 barn	0.6 km
Atlantis naturbarnehage (0-5 år)	10 min
74 barn	1 km
Nordlandet barnehage (0-5 år)	23 min
97 barn	1.9 km

Dagligvare

Bunnpris Stortua	3 min
Post i butikk, PostNord	0.3 km
Bunnpris Marokko	15 min



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

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

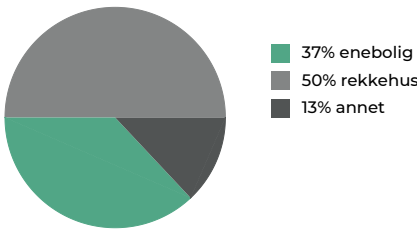
Gateparkering
Lett 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Sport

 Stortua Ballbinge	6 min 
Ballspill	0.5 km
 NordVesthall	7 min 
Aktivitetshall, fotball	0.6 km
 Actic Atlanterhavsbadet	9 min 
Family Sports Club Midtbyen	5 min 

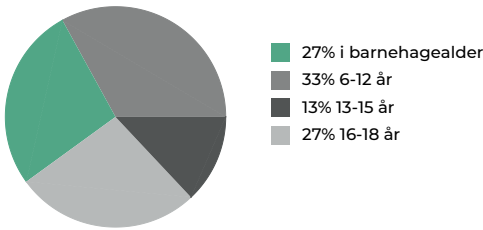
Boligmasse



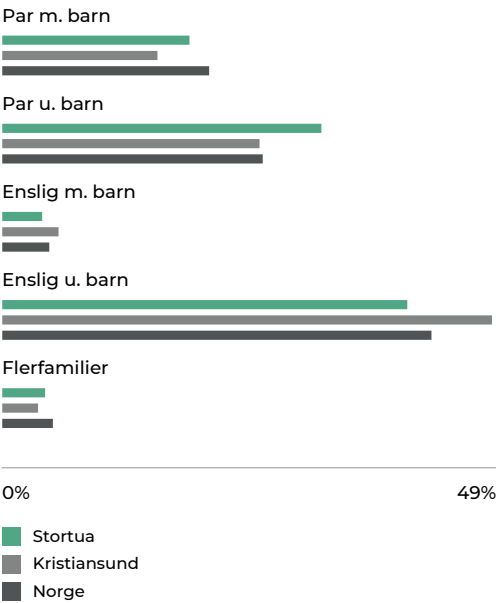
Varer/Tjenester

 ALTI Storkaia	5 min 
 Apotek 1 Storkaia	5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separeert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	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 eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

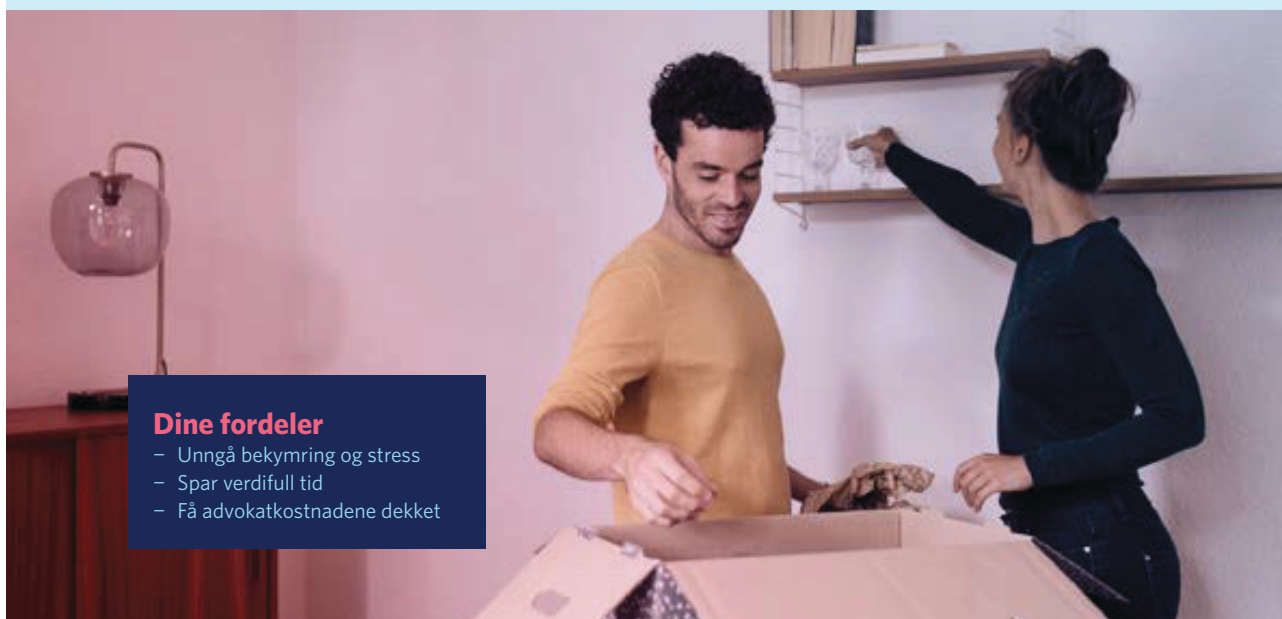
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

X Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer 4-0363/26
 Adresse Stortua Terrasse 4
 6511 KRISTIANSUND N
 Salgsoppgavedato 20.10.2026

Kontaktperson Stig Flemmen
 Tlf 928 06 215
 Epost stig@notar.no

Navn på budgiver: _____
 Fødselsnummer: _____
 Adresse: _____
 Postnummer./Sted: _____
 Telefon, privat: _____
 Telefon, arbeid: _____
 E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
 Fødselsnummer: _____
 Adresse: _____
 Postnummer./Sted: _____
 Telefon, privat: _____
 Telefon, arbeid: _____
 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 budgivning. 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.: _____

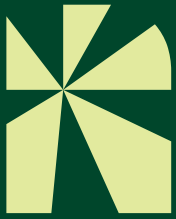
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring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

Sted/dato: _____
 Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
 Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Fokus på det som betyr mest — deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig
eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus
alltid er på deg og hjemmet ditt.