Fosnagata 1

KRISTIANSUND N

notar

Prisantydning Kr 3 250 000,- **Boligtype** Eierleilighet
BRA-i/BRA Total 90/93 kvm **Megler** Aleksander Faksvåg Talgø Tlf 990 26 362

NOTAR.NO

notar

Fosnagata 1

Moderne 4-romsleilighet fra 2015 | 3 soverom | Sentral beliggenhet ved havna i Kristiansund | Felles takterrasse | Heis

Adresse	Fosnagata 1 6509 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 3 250 000,-
Omkostninger	Kr 94 240,-
Totalpris	Kr 3 344 240,-
Fellesutgifter	Kr 4 950,-
BRA-i/BRA Total	90/93 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1950
Soverom	3
Etasje	3

Din lokale eiendomsmegler Notar v/Aleksander Faksvåg Talgø har gleden av å presentere Fosnagata 1, en moderne og innholdsrik leilighet med attraktiv beliggenhet på kaia i Kristiansund sentrum. Leiligheten ligger i 2. etasje og har et bruksareal på ca. 93 kvm. Planløsningen består av stue og kjøkken i åpen løsning, tre soverom, bad, separat toalettrom og bod. Boligen holder en moderne standard fra 2015 og byr på lyse og romslige oppholdsrom. Her bor man sentralt med kort vei til byens servicetilbud, restauranter, butikker og flotte sjøområder langs kaia. Bygningen har heis som gjør at det er lett adkomst til leiligheten. Mulighet for parkering på sameiets tomt, men ingen bruksrett. Sameiet har god økonomi.

Velkommen til en trivelig visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N

Aleksander Faksvåg Talgø

Eiendomsmegler MNEF/ Partner
990 26 362 / aleksander@notar.no

Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	12
Nøkkelinformasjon	13
Plantegning	22
Vedlegg	24
Budgivning	115

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

Salgs-garanti

Ingen salg
Ingen regning

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

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

Stue

Stue

Din lokale eiendomsmegler Notar har gleden av å presentere Fosnagata 1. Foto: Interiørfoto AS

Kjøkken

Kjøkken

Kjøkken

Soverom

Soverom

Bad

Bad

Utsikt

Utsikt

Fasade

Takterrasse

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET
Leiligheten ligger på Vågekaia i sentrum av Kristiansund.

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

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE
Fosnagata 1, 6509 KRISTIANSUND N

OPPDRAGSNUMMER
4-0053/26

SELGER
Amandus Edward Stolsmo

MATRIKKEL
Gårdsnummer 6, bruksnummer 331, seksjonsnummer 5, , ideell andel 1/1.
 i Sameiet Sjøfronten med orgnr.: 916 714 580 i Kristiansund kommune.

EIEFORM
Eierseksjon

BOLIGTYPE
Eierleilighet

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
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT
Eiet tomt på 840 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT
Eiendommen har en relativt flat tomt.

SAMEIEBRØK
6/101

TAKST
Tilstandsrapport datert 23.04.2026. utført av Lars Ole Torvik.

BYGGEÅR
1950

BYGGEMÅTE
Bygningen er oppført i 1950 og fremstår som jevnlig vedlikeholdt.

Veggkonstruksjonen består av betong med en pusset og malt overflate.

Takkonstruksjonen er utformet som et saltak og er tekket med skifer.

Etasjeskillerne i leiligheten er konstruert av betong.

Vinduer er av PVC (plast) med 2-lags isolerte glass. Døren fra felles gang og inn i leiligheten er en hvit dør med B-30 klassifisering.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - Etasje 2. > Bad - Overflater Gulv
Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Etasje 2. > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

Boligen ble kjøpt i 2021.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja
Beskrivelse: Liten utetthet i taket har ført til vanninntrengning i den utvendige boden tilhørende leiligheten i toppen av bygget. I henhold til siste kommunikasjon med styreleder skulle dette utbedres i starten av 2026.

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
Ja
Beskrivelse: Bygging av campus området.

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen ligger i et område som er reguler til blandet; bolig mv. og følger reguleringsplan R-020 Vågen. Eiendommen er i kommunens arealdel avsatt til boligformål. Eiendommen ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø H570_1 NB! område Kristiansund sentrum, aktsomhetssone H310_1 Fare for løsmasseutglidning og H320_1 Flomfare samt rød og gul støysone iht. T-1442.

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

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

Fra og med 2020 er det forbudt med oppvarming av boliger med fossil olje eller parafin. Det kan komme pålegg om at oljetank/parafintak må fjernes i sin helhet, alternativt tømmes/spyles plomberes. Kjøper overtar risikoen og ansvaret for dette.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i gate etter Kristiansund Kommunes gjeldende bestemmelser.

Det er parkeringsplasser i sameiet, men seksjonen har ingen bruksrett på disse.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL UTLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt ferdigattest på bygningen den 22.03.2017.

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHOLD

3. etasje:
BRA-i 90 kvm: Soverom 1., soverom 2., soverom 3., bad, toalettrom og stue/kjøkken
BRA-e 3 kvm: Bod

STANDARD

Innvendig er leiligheten hovedsakelig preget av parkett belagte gulv.
Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt
med malte plater.
Leiligheten er utført med etasje skiller av betong.
Leiligheten er utført med malte fyllingsdører.

Våtrom
Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden 2017 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet. Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis og malte plater. Det innvendige taket er av malte gips plater.
Badet har en lys baderomsinnredning av skap i glatte/slette fronter.
Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.
-Veggmontert dusj med glassvegger
-Veggmontert toalett
- Mekanisk vifte

Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malte plater.
Gulvet er belagt med fliser. Rommet har elektriske varmekabler. Det
er målt ca.35mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Badet er utført med en sluk av plast. Synlig smøre membran klemt ned i slukring.
Badet har en lys baderomsinnredning av skap i glatte/slette fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.
-Veggmontert dusj med glassvegger
-Veggmontert toalett
- Mekanisk vifte
Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom. Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet. Det ble foretatt hulltaking og det ble registrert at stender verket er utført som stål tender og det var ikke mulig å utføre fuktmåling med takstmannens verktøy.

Kjøkken
Gulvet er belagt med parkett. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater. Det er en hvit kjøkken- innredning som går over to vegger. Innredningen er av skap og skuffer i glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt steketopp og dobbeltvask. Kjøkkenet er utstyrt med integrert frys/ kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator som er tilkoblet ventilasjonsanlegg. Utstyret er ikke funksjonstestet.

Spaialrom
Gulvet er belagt med flis. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater. Rommet er utstyrt med en vegghengt vask, over er det hengt et speil med belysning.
- Ventilasjons aggregat

Tekniske installasjoner
-Leilighetens synlige vannrør er utført som rør-i-rør system.
-Leilighetens synlige avløpsrør er utført som PVC (plast).
-Leiligheten er tilkoblet ventilasjonsanlegg, aggregat er plassert på toalett rommet.
-Leiligheten er tilkoblet sentralt varmtvannsanlegg.
-Anlegget er fra 2015 og utført som skjult anlegg.
Automatsikringer i sikringsskap.

VIKTIG
Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad.

Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

HVITEVARER
Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

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

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

AREALER
BRA - i: 90 m²
BRA - e: 3 m²
BRA totalt: 93 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje
BRA-i: 90 m² Soverom 1., soverom 2., soverom 3., bad, toalettrom, stue/kjøkken
BRA-e: 3 m² Bod

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING
Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen.
Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på
befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller
S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den
aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

ØKONOMI
PRISANTYDNING
Kr. 3 250 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr 7 602,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER
Kommunale avgifter fordeles som følger:
Kommunale avgifter: kr. 1 618,-

FELLESKOSTNADER
Kr. 4 950,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER
Felleskostnadene inkluderer: Forsikring, regnskap, vaktmester, renovasjon, heis, sprinkel kontroll, vedlikehold,

renhold.

Kommentar fra forretningsfører:
Per dags dato er det ikke vedtatt endring i felleskostnadene.
Det skal utarbeides budsjett som vil bli behandlet på kommende sameiermøte, og i den forbindelse kan det bli aktuelt med justeringer.

FORMUESVERDI - PRIMÆR
Kr. 613 614,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR
Kr. 2 454 457,- som sekundærbolig for 2025

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

OMKOSTNINGER
kr. 3 250 000,- (Prisantydning)
---
kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 81 250,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 94 240,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 3 344 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

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

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

1505/6/331/5:
06.12.1949 - Dokumentnr: 302016 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:6 Bnr:251
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:1505 Gnr:6 Bnr:331
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1955 - Dokumentnr: 302362 - Erklæring/avtale
Forpliktelser overfor bygningsrådet vedr. brannvegg.
Overført fra: Knr:1505 Gnr:6 Bnr:331
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1963 - Dokumentnr: 300851 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:6 Bnr:472
Bestemmelser om vinduer.
Overført fra: Knr:1505 Gnr:6 Bnr:331
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1986 - Dokumentnr: 305044 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:6 Bnr:383
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:1505 Gnr:6 Bnr:331
Gjelder denne registerenheten med flere
Beskrivelse: Det er tidligere gitt samtykke til å bebygge Vågebakken 4 slik som gjennomført.
Fosnagata 1 skal uhindret ha rett til å bruke veien på Vågebakken 4 til adkomst fra Vågebakken til lasterampen i 4. etasje. For ikke å hindre adkomsten ved parkering, skal Vågebakken 4 ha rett til fritt å benytte parkeringsplassen/vegutvidelsen på Fosnagata 1 i grensen mot Fosnagata 3.

02.03.2016 - Dokumentnr: 184162 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Plan AS
Org.nr: 967 078 875

02.03.2016 - Dokumentnr: 184162 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Plan AS
Org.nr: 967 078 875

07.01.2016 - Dokumentnr: 13907 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/101
Vedlagt.

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

FORSIKRINGSSELSKAP
Fremtind Forsikring

POLISENUMMER
13354708

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER
Totale driftsinntekter i 2025 var kr 680 493,- og totale driftsutgifter var kr 638 921,-. Årsresultat i 2025 var kr 42 041,-.

Hele overskuddet på kr 42 041,- ble overført til sameiets egenkapital ved 31.12.2025.

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

FORRETNINGSFØRER
Sparebank 1 Regnskaphuset Kristiansund

FORKJØPSRETT
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE
Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning i det enkelte tilfelle kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD
I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

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

DIVERSE OPPLYSNINGER
DIVERSE
Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har
samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i
forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

LEGALPANT
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.

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.

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
15.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK
Nordmøre Eiendomsmegling AS
Knut Siems gate 7, 6509 KRISTIANSUND N. TLF. 71 30 47 50

MEGLER
Aleksander Faksvåg Talgø , Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Epost: aleksander@notar.no

MEGLERS VEDERLAG
Fastpris vederlag kr. 35 000.00 (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 14 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 000,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 15 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON
BOLIGSELGERFORSIKRING
For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

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

SENTRALE LOVER
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det

virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av

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

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

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

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

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

Plantegning

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

INTERIØRFOTO

Denne boligen vil jeg gjerne ha! Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER
Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PLASS
Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

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

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

Vedlegg

FOSNAGATA 1

Tilstandsrapport
Enegiattest
Selgers egenerklæring
Vedtekter
Årsregnskap
Ref fra årsmøtet
Tinglyste servitutter
Ferdigattest
Byggetegninger
Planstatus sentrum
Kartutsnitt av kommunaplanen
Kartutsnitt av reguleringsplanen
Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Fosnagata 1, 6509 KRISTIANSUND N

KRISTIANSUND kommune

gnr. 6, bnr. 331, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 90 m²

Befaringsdato: 23.04.2026 **Rapportdato:** 19.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22462-1179 **Eiendomsverdi ref nr:** XS8432

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lars Ole Torvik

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

Norsk takst

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

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

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

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

Råd Eiendomstakst AS

Råd Eiendomstakst består av 3 Takstingeniører, som er medlem i Norsk Takst. Selskapets ansatte har lang praktisk bakgrunn fra bygg og anlegg. Vi takserer og er sertifisert i Norsk Takst for områdene:

- Skadetaksering
- Naturskade (NP)
- Skjønn
- Verditakst
- Bolig tilstand
- Taksering av næringseiendommer
- Taksering av landbrukseiendommer

Rapportansvarlig

Lars Ole Torvik
Uavhengig Takstingeniør
lars@raadeiendomstakst.no
928 70 982

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger på Vågekaia i sentrum av Kristiansund. Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med skifer. Vegg konstruksjonen er av betong og har en pusset og malt overflate. Innvendig er leiligheten hovedsakelig preget av parkett belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater. På badet er gulvet belagt med flis med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malte plater. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten er utført med PVC (plast) vinduer med 2-lags isolerte glass.
Dør fra felles gang og inn i leilighet i hvit utførelse med B-30 klassifisering.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er leiligheten hovedsakelig preget av parkett belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.
Leiligheten er utført med etasje skiller av betong.
Leiligheten er utført med malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden 2017 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.
Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis og malte plater. Det innvendige taket er av malte gips plater.
Badet har en lys baderomsinnredning av skap i glatte/slette fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.
-Veggmontert dusj med glassvegger
-Veggmontert toalett
- Mekanisk vifte

Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malte plater.
Gulvet er belagt med fliser. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca.35mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Badet er utført med en sluk av plast. Synlig smøre membran klemt ned i slukring.
Badet har en lys baderomsinnredning av skap i glatte/slette fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.
-Veggmontert dusj med glassvegger
-Veggmontert toalett
- Mekanisk vifte
Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom.
Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt.
Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet. Det ble foretatt hulltaking og det ble registrert at stender verket er utført som stål tender og det var ikke mulig å utføre fuktmåling med takstmannens verktøy.

KJØKKEN Gå til side

Gulvet er belagt med parkett. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.
Det er en hvit kjøkken- innredning som går over to vegger. Innredningen er av skap og skuffer i glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt steketopp og dobbeltvask. Kjøkkenet er utstyrt med integrert frys/kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator som er tilkoblet ventilasjonsanlegg.
Utstyret er ikke funksjonstestet.

SPESIALROM Gå til side

Gulvet er belagt med flis. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.
Rommet er utstyrt med en vegghengt vask, over er det hengt et speil med belysning.
- Ventilasjons aggregat

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leilighetens synlige vannrør er utført som rør-i-rør system.
Leilighetens synlige avløpsrør er utført som PVC (plast).
Leiligheten er tilkoblet ventilasjonsanlegg, aggregat er plassert på toalett rommet.
Leiligheten er tilkoblet sentralt varmtvannsanlegg.
Anlegget er fra 2015 og utført som skjult anlegg. Automatsikringer i sikringsskap.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Leiligheten vurderes med hensyn til forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Her fremheves viktige punkter som ikke utløser tilstandsgrader, men er likevel viktig i sammenheng med bruken av leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

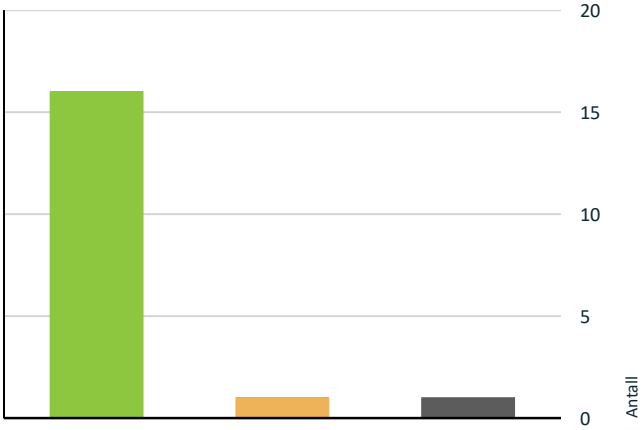
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som temmer med dagens bruk av leiligheten, det foreligger ferdigattest fra 2017.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje 2. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje 2. > Bad > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1950

Kommentar
Ifølge eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med skifer. Vegg konstruksjonen er av betong og har en pusset og malt overflate. Innvendig er leiligheten hovedsakelig preget av parkett belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater. På badet er gulvet belagt med flis med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malte plater.
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Leiligheten er utført med PVC (plast) vinduer med 2-lags isolerte glass.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Dører

Beskrivelse
Dør fra felles gang og inn i leilighet i hvit utførelse med B-30 klassifisering.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er leiligheten hovedsakelig preget av parkett belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Leiligheten er utført med etasje skiller av betong.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Leiligheten er utført med malte fyllingsdører.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

ETASJE 2. > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden 2017 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet. Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis og malte plater. Det innvendige taket er av malte gips plater. Badet har en lys baderomsinnredning av skap i glatte/slette fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.
-Veggmontert dusj med glassvegger
-Veggmontert toalett
- Mekanisk vifte

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

ETASJE 2. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca.35mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Bom under flisene kan føre til løse eller sprukne fliser. Avviket gir derfor grunnlag for at overflaten overvåkes jevnlig. Skal konstruksjonen få TG 0 eller 1 må avviket utbedres.

ETASJE 2. > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet er utført med en sluk av plast. Synlig smøre membran klemt ned i slukring.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har en lys baderomsinnredning av skap i glatte/slette fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.
-Veggmontert dusj med glassvegger
-Veggmontert toalett
- Mekanisk vifte

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2. > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet. Det ble foretatt hulltaking og det ble registrert at stender verket er utført som stålsstender og det var ikke mulig å utføre fuktmåling med takstmannens verktøy.

KJØKKEN

ETASJE 2. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.
Det er en hvit kjøkken- innredning som går over to vegger. Innredningen er av skap og skuffer i glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt steketopp og dobbeltvask. Kjøkkenet er utstyrt med integrert frys/kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator som er tilkoblet ventilasjonsanlegg.
Utstyret er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

ETASJE 2. > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er belagt med flis. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.
Rommet er utstyrt med en vegghengt vask, over er det hengt et speil med belysning.
- Ventilasjons aggregat

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Leilighetens synlige vannrør er utført som rør-i-rør system.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Leilighetens synlige avløpsrør er utført som PVC (plast).

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet ventilasjonsanlegg, aggregat er plassert på toalett rommet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet sentralt varmtvannsanlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegget er fra 2015 og utført som skjult anlegg. Automatsikringer i sikringsskap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Det er ikke opplyst om unormale forhold fra eier.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Det er ikke opplyst om varmgang fra eier.

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Anlegget er utført som åpent anlegg med automatsikringer. Det er fra 2015med . Anlegget bør kontrollers hvert 5. år.

Generell kommentar

Takstmann er ikke EL fagmann og deler av anlegget er skjult. På generelt grunnlag anbefaler DSB(Direktoratet for Sikkerhet- og Beredskap) kontroll av EL anlegg hvert 5. år. Kostnadsestimat i rapporten her, er for en EL-kontroll og hensyntar ikke eventuelle fremtidige påkostninger for utbedring av eventuelle avvik.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Leiligheten vurderes med hensyn til forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Her fremheves viktige punkter som ikke utløser tilstandsgrader, men er likevel viktig i sammenheng med bruken av leiligheten.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonmålinger og fravær av radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko knyttet til forhøyede radonverdier.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

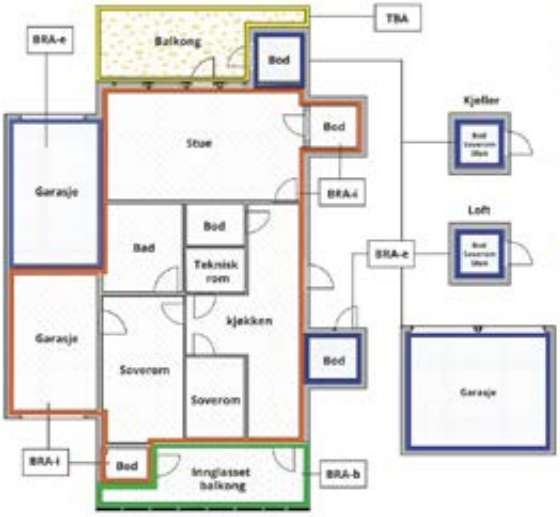
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 2.	90	3		93	
SUM	**90**	**3**			
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 2.	Soverom 1., soverom 2., soverom 3., bad, toalettrom, stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller
S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som temmer med dagens bruk av leiligheten, det foreligger ferdigattest fra 2017.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Lars Ole Torvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	6	331		5	840 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fosnagata 1

Hjemmelshaver

Stolsmo Amandus Edward

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt av takstmann. Areal er hentet inn fra offentlige registre og avvik kan forekomme. Eiendommen er felles for borettslaget/sameiet

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Vågekaia i sentrum av Kristiansund.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, ifølge tilsendt kommunalinfo.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, ifølge tilsendt kommunalinfo.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, ifølge tilsendt kommunalinfo. R-020 Vågen. Blandet; boliog mv.
 Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt: Eiendommen ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø H570_1 NB!-område Kristiansund sentrum, aktsomhetssone H310_1 Fare for løsmasseutglidning og H320_1 Flomfare samt rød og gul støysone iht. T-1442. Ved motstrid går kommune(-del) planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en detaljeringssone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen og opplysninger gitt av eier. Datagrunnlaget kommer fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsverdi.
Det er ikke opplyst om noen særskilte forhold utover det som fremkommer i denne rapporten.
Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.04.2026	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.03.2017	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.04.2026	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Energirapport	19.05.2026	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Megler	18.05.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	16.04.1947	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	21.07.2025	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.11.2015	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XS8432

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

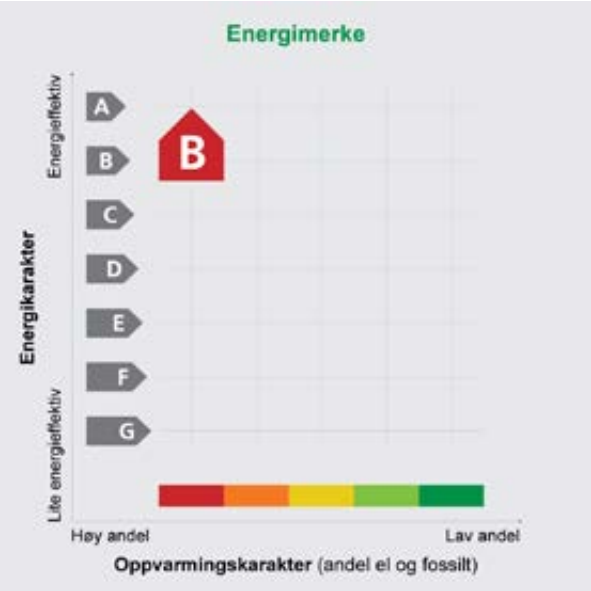
Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Fosnagata 1
Postnr	6509
Sted	Kristiansund
Leilighetsnr.	
Gnr.	6
Bnr.	331
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1293813
Dato	04.08.2021



Innmeldt av	SVEIN MARTIN GILS

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Boligblokker	
Bygningstype:	Leilighet	
Byggeår:	2015	
Bygningsmateriale:	Betong	
BRA:	93	
Ant. etg. med oppv. BRA:	1	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Kristiansund

Oppdragsnr.
4-0053/26

Selger 1 navn
Amandus Edward Stolsmo

Gateadresse
Fosnagata 1

Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6509

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Amandus Edward Stolsmo

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 4-0053/26

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Liten utetthet i taket har ført til vanninntrengning i den utvendige boden tilhørende leiligheten i toppen av bygget. I henhold til siste kommunikasjon med styreleder skulle dette utbedres i starten av 2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bygging av campus området

Document reference: 4-0053/26

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 4-0053/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 4-0053/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Amandus Stolsmo	999bc02f2850bb263799 6b1561eea5696b005c64	31.05.2026 16:00:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4-0053/26

→ 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

VEDTEKTER
FOR SAMEIET SJØFRONTEN

Vedtatt i årsmøte
Den.....02.04.2019.....
i medhold av lov om eierseksjoner
01. januar 2018, kunngjort 16. juni 2017

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Sjøfronten, har gårdsnummer 6 og bruksnummer 331 i Kristiansund Kommune kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 17.12.2015.

Sameiet består av 11 boligseksjoner *og 2* næringseksjoner i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 07.01.2016

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonsameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.
Staten, fylkeskommunen, kommunen samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat/kommune, og som har til formål å skaffe boliger kan kjøpe inntil 10 prosent, dvs. *en* seksjon i Sameiet Sjøfronten. Jfr. eierseksjonslovens § 24, 4. ledd.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett.

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsrett eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.
Begrensningene av disposisjonsretten er:
- Adgang til korttidsutleie evt. «hyblifisering» må behandles i styret.
- Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.
- Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal.

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta, og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Næringseksjon 3 skal ha rett til oppbevaring av 3 søppeldunker, samt rett til oppbevaringsareal for plassering av aggregat/gassbeholdere.
Eier av næringsseksjonen har rett til å sette opp skilt på fasaden utenfor sine lokaler, men er selv ansvarlig for å innhente godkjennelse av skiltingen fra Kristiansund kommune.
Seksjonseieren er ansvarlig for å holde sitt areal ryddig og ordentlig i bakgården, og på fortau foran restauranten.

2.5. Parkering og andre tiltak ifb med bil

Sameiet Sjøfronten har 13 seksjoner, men bare 11 parkeringsplasser.
Ekstraordinært årsmøte 2018 bestemte enstemmig følgende:

Seksjon 1 og seksjon 5 får ingen parkeringsplass.
De andre seksjoner, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 og 13 får enerett til sine parkeringsplasser i inntil 30 år, dvs til nov. 2048.

I 1985 fikk Vågebakken 4 tinglyst rett til parkering i kroken ved gangbroen i 4. etg. i forbindelse med at Fosnagata 1 fikk veirett.
Plassen er sjelden i bruk, men eier av Vågebakken 4 vil ikke gi fra seg denne retten.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av egen eller husstandsmedlemmers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte dersom det foreligger en saklig grunn.
Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere.
Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.
Parkeringsplass 10 er dimensjonert for en større bil, og forbeholdes personer med
Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene.

Det kan anlegges ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsarealet.
Styret tar stilling til saken når behovet melder seg, men kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
Montering av fast anlegg for strøm krever autorisert elektriker, da det stilles strenge krav til bl.a. sikringsstørrelse. Pga. brannfare er det ikke tillatt å lade bil fra veranda eller leilighet.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Eier av dyr må forholde seg til Husordensreglene.

3. FELLESKOSTNADER

I Eierseksjonsloven står det: «Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.»

Da sameiet består av både nærings- og boligseksjoner ble det valgt en annen fordeling. Næringseksjonene 1 og 3 skal ikke belastes med kostnader som bare gjelder boligdelen, men skal betale for løpende kostnader som angår hele eiendommen.
Det som er felles for både bolig- og næringseksjoner fordeles likt på alle seksjoner med 1/13 på hver seksjon. Årsaken til lik fordeling er at her ville en brøkordning få svært høye felleskostnader for seksjon 3 (restauranten), som har den høyeste brøk.

Kostnadene som kun gjelder boligdelen fordeles etter brøk på boligseksjonene.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår inkassokrav.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSER.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. Eierseksjonslovens § 31.
Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.
Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, f.eks. brannslukningsapparat/ventilasjonsaggregat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.
j) verandaer

- Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt under b, c og d, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- Seksjonseier er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
- Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
-

Hver seksjonseier må vedlikeholde sin parkeringsplass.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Næringsseksjonene skal vedlikeholde sine seksjoner slik at de øvrige seksjonseiere slipper ulemper, og hindrer at skader oppstår.
For restauranten omfatter vedlikeholdet i tillegg:
- Kontroll og tømming av fettoppsamlingskum etter fastsatte regler.
- Dokumentere at tømming er utført med kopi av driftsjournal til styreleder.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. Eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE OG UTBEDRE FELLESAREALER M.M.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal sameiet erstatte det tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskiftning av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv , må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.
Utvendig solskjerming i form av screen-gardin kan monteres uten søknad.
Krav fra kommunen er like farger på duk og ramme på hele husets fasade.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke , må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. SEKSJONSEIERENS ERSTATNINGSKRAV FOR MANGELFULLT VEDLIKEHOLD.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 38.
Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseier eller seksjonens bruker oppfører seg slik at det medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. Eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.
Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

Styret skal ha beskjed om hvem som flytter inn i en seksjon enten det gjelder eier eller leier.

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd, annet punktum.

f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav.

7.10.. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder.

Styret skal ha tre medlemmer og ett varamedlem.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Årsmøtet velger også varamedlem til styret.
Bare myndige personer kan være styremedlemmer.
Styremedlemmer og varamedlem tjenestegjør i to år.
Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse. Seksjonseiene forpliktes ved underskrift av 2 styremedlemmer i fellesskap.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.
Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører, gi instruks for dem, fastsette godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt avslutte et engasjement.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Revisor

Årsmøtet velger revisor med vanlig flertall. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

11. Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

12. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	1	6 753	54 886
Annen driftsinntekt		673 740	497 260
Sum driftsinntekter		**680 493**	**552 146**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2, 3	-13 692	-13 692
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-16 104	-16 104
Annen driftskostnad		-609 125	-544 283
Sum driftskostnader		**-638 921**	**-574 079**
Driftsresultat		**41 571**	**-21 933**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		470	384
Sum finansinntekter		**470**	**384**
Netto finans		**470**	**384**
Årsresultat		**42 041**	**-21 549**
Overføringer			
Annen egenkapital		42 041	-21 549
Sum overføringer		**42 041**	**-21 549**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	37 033	53 137
Sum varige driftsmidler		**37 033**	**53 137**
Sum anleggsmidler		**37 033**	**53 137**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	20 035
Andre kortsiktige fordringer		20 334	23 892
Sum fordringer		**20 334**	**43 927**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		174 853	57 446
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**174 853**	**57 446**
Sum omløpsmidler		**195 187**	**101 374**
SUM EIENDELER		**232 220**	**154 511**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		166 465	124 424
Sum opptjent egenkapital		**166 465**	**124 424**
Sum egenkapital		**166 465**	**124 424**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		46 223	25 175
Skyldige offentlige avgifter		5 772	4 912
Annen kortsiktig gjeld		13 760	0
Sum kortsiktig gjeld		**65 755**	**30 087**
Sum gjeld		**65 755**	**30 087**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**232 220**	**154 511**

KRISTIANSUND N, 04.06.2026

Rune Naas styrets leder	Amandus Edward Stolsmo styremedlem	Kari Vik Ellingsgård styremedlem

Referat fra årsmøte i Sameiet Sjøfronten

Årsmøtet ble avholdt torsdag 12. november 2025 kl. 18:00–19:15 i møtelokalene til SMN Regnskapshuset AS, Fosnagata 12, 6512 Kristiansund.

1. Tilstede

Følgende seksjonseiere var til stede eller representert ved fullmakt:

- Nette Tveit

- Rune Naas

- Amandus Edward Stolsmo

- Sondre Svensson – fullmakt til Rune Naas

- Evelyn Hansen

- Steinar Jacobsen – fullmakt til Nette Tveit

- Einar Korsfur – fullmakt ved datter mottatt av Rune Naas

- Kari Vik Ellingsgård

- Kjell Almvik

- Ismail Filiz

- Høvedsmann Eiendom AS v/Trond Kjønnøy

I tillegg møtte Joakim Brunsvik fra forretningsfører SMN Regnskapshuset AS.

2. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og sakslisten ble godkjent, med merknad om at enkelte av de innmeldte sakene ikke hadde kommet frem til alle beboere.

På bakgrunn av dette besluttet årsmøtet at de innmeldte sakene (sak 0–3) ikke skulle stemmes over, men tas opp til diskusjon. Sakene må behandles på nytt ved en senere anledning.

3. Konstituering

- Møteleder: Joakim Brunsvik

- Referent: Joakim Brunsvik

- Protokollunderskrivere: Amandus Stolsmo og Rune Naas. Amandus Stolsmo har siden nektet å underskrive. Styret har derfor besluttet at Rune Naas og Kari Vik Ellingsgård underskriver på protokollen.

- De fremmøtte seksjonseierne ble godkjent som stemmeberettigede.

4. Årsregnskap og budsjett

Årsregnskap og budsjett for kommende år ble enstemmig godkjent.

Nye felleskostnader gjelder fra og med 01.02.2026.

5. Innkomne saker (sak 0–3)

Sakene ble kun behandlet som diskusjonssaker, og det ble ikke avholdt votering.

Sak 0: Belysning i bakgård

Årsmøtet var enige om at det er behov for belysning i bakgården.

Styret ble bedt om å arbeide videre med saken.

Sak 1: Justering av felleskostnader knyttet til parkeringsanlegget

Saken ble ikke stemt over.

Det fremkom likevel enighet om at brøytekostnader ikke bør fordeles særskilt.

Sak 2: Skilting og vedtektsfesting av boder

Årsmøtet forventer at styret:

- lager en matrise over hvilken bod som tilhører hvilken seksjon

- setter opp skilting med seksjonsnummer på bodene

- etablerer tydelig skilting i etasjene ved heisinngangen

Sak 3: Rettferdig ordning for sameiets felles parkeringsplasser

Saken ble ikke stemt over.

Etter diskusjon ble saken lagt død.

6. Valg av styre

Styreleder: Rune Naas

Styremedlem: Amandus Stolsmo (1år)

Styremedlem: Kari Ellingsgård

Varamedlem: Sondre Svensson (1år)

7. Fastsettelse av styrehonorar

Styrehonoraret videreføres uendret.

8. Det forelå ikke flere saker til behandling og møtet ble hevet.

Kristiansund, 12. november 2025

Joakim Brunsvik

Referent

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601925096
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
991891919	KRISTIANSUND KOMMUNE	Postboks 178, 6501 KRISTIANSUND N

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
967078875	Plan AS		Vågeveien 10, 6509 KRISTIANSUND N

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1505	6	331

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1505	6	331	0	1	3 / 101	Næringseksjon		Nei
1505	6	331	0	2	10 / 101	Boligseksjon	Ja	Nei
1505	6	331	0	3	15 / 101	Næringseksjon	Nei	Nei
1505	6	331	0	4	7 / 101	Boligseksjon	Ja	Nei
1505	6	331	0	5	6 / 101	Boligseksjon	Ja	Nei
1505	6	331	0	6	5 / 101	Boligseksjon	Ja	Nei
1505	6	331	0	7	7 / 101	Boligseksjon	Ja	Nei
1505	6	331	0	8	8 / 101	Boligseksjon	Ja	Nei
1505	6	331	0	9	8 / 101	Boligseksjon	Ja	Nei
1505	6	331	0	10	7 / 101	Boligseksjon	Ja	Nei
1505	6	331	0	11	7 / 101	Boligseksjon	Ja	Nei
1505	6	331	0	12	11 / 101	Boligseksjon	Ja	Nei
1505	6	331	0	13	7 / 101	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 13907 Tinglyst: 07.01.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nullstill Skriv ut...

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Etter lov om eierseksjoner av 22. mai 1997 nr. 31

KRISTIANSUND KOMMUNE
BYGNINGSSJEFENS KONTOR
Postboks 178, 6501 Kristiansund
Org. nr. 991 891 919

Plass for tinglysingsstempel

BYGNINGSSJEFEN KRISTIANSUND N
J.nr. 15/35950-5 Dato 17/12-15
Arkiv S.B. PAA

SCANNET

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1505	Kristiansund	6	331		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
967078875	Plan AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	N	3		13	B	7	B	25				37				49			
2	B	10	B	14				26				38				50			
3	N	15		15				27				39				51			
4	B	7	B	16				28				40				52			
5	B	6	B	17				29				41				53			
6	B	5	B	18				30				42				54			
7	B	7	B	19				31				43				55			
8	B	8	B	20				32				44				56			
9	B	8	B	21				33				45				57			
10	B	7	B	22				34				46				58			
11	B	7	B	23				35				47				59			
12	B	11	B	24				36				48				60			

Sum tellere: 101 = nevner: 101

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato | Utstederens underskrift

SCANNET

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samlebruken reduseres)
Kristiansund, 12.11.15		

SCANNET

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato | Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Kommune
6	331			Kristiansund

Dato	Stempel og underskrift
03.12.2015	KRISTIANSUND KOMMUNE BYGNINGSSJEFENS KONTOR Postboks 1208, 6501 Kristiansund Org.nr. 971 291 910

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer .
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
12.11.15	Eivind Haugen Sølvi Andersen

Utskrift

Side 1 av 1

KARTUTSNITT

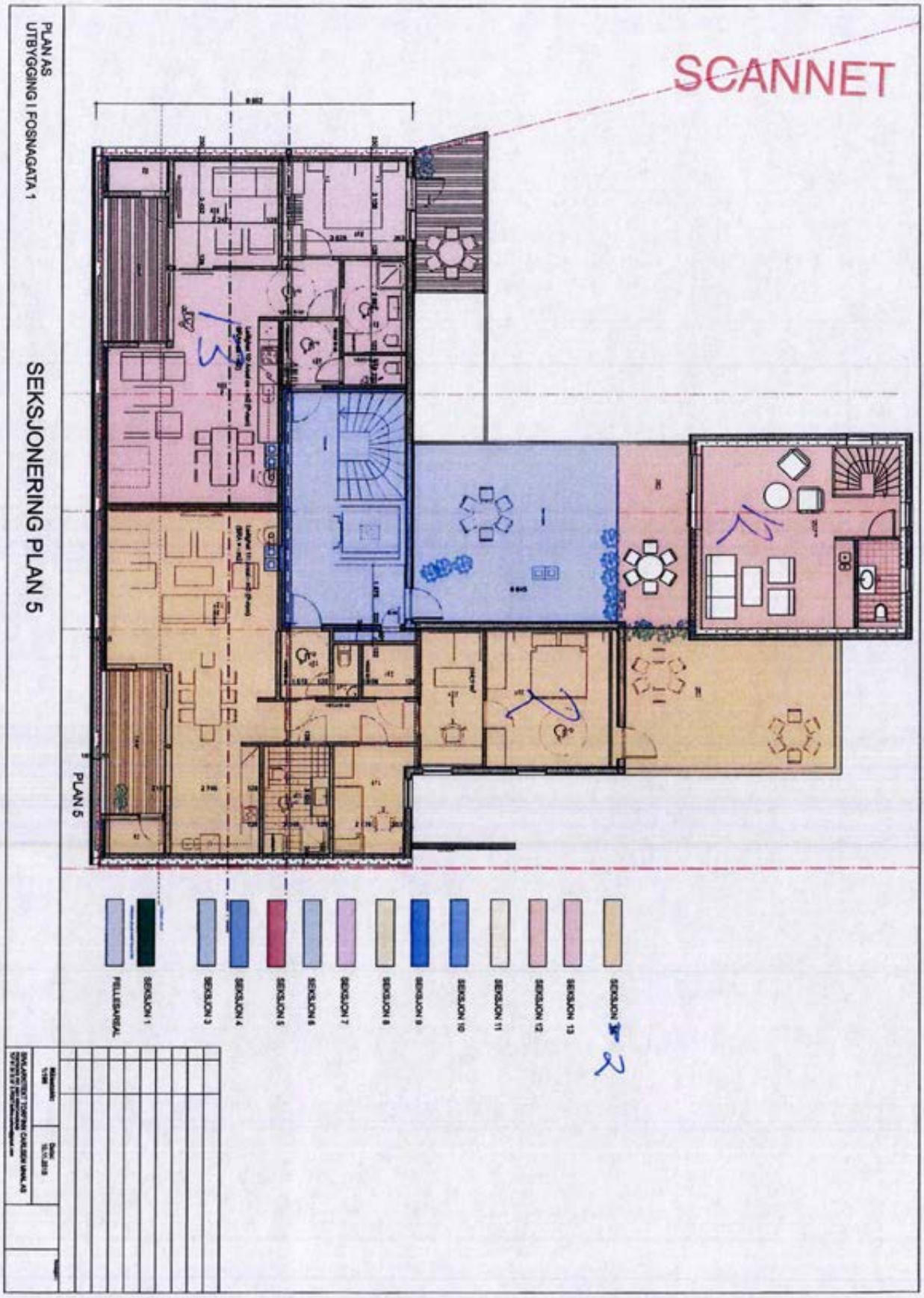
Eiendom:	Gnr: 6	Bnr: 331	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Fosnagata 1, 6509 KRISTIANSUND N			
Hj.haver/Fester:				

KRISTIANSUND KOMMUNE

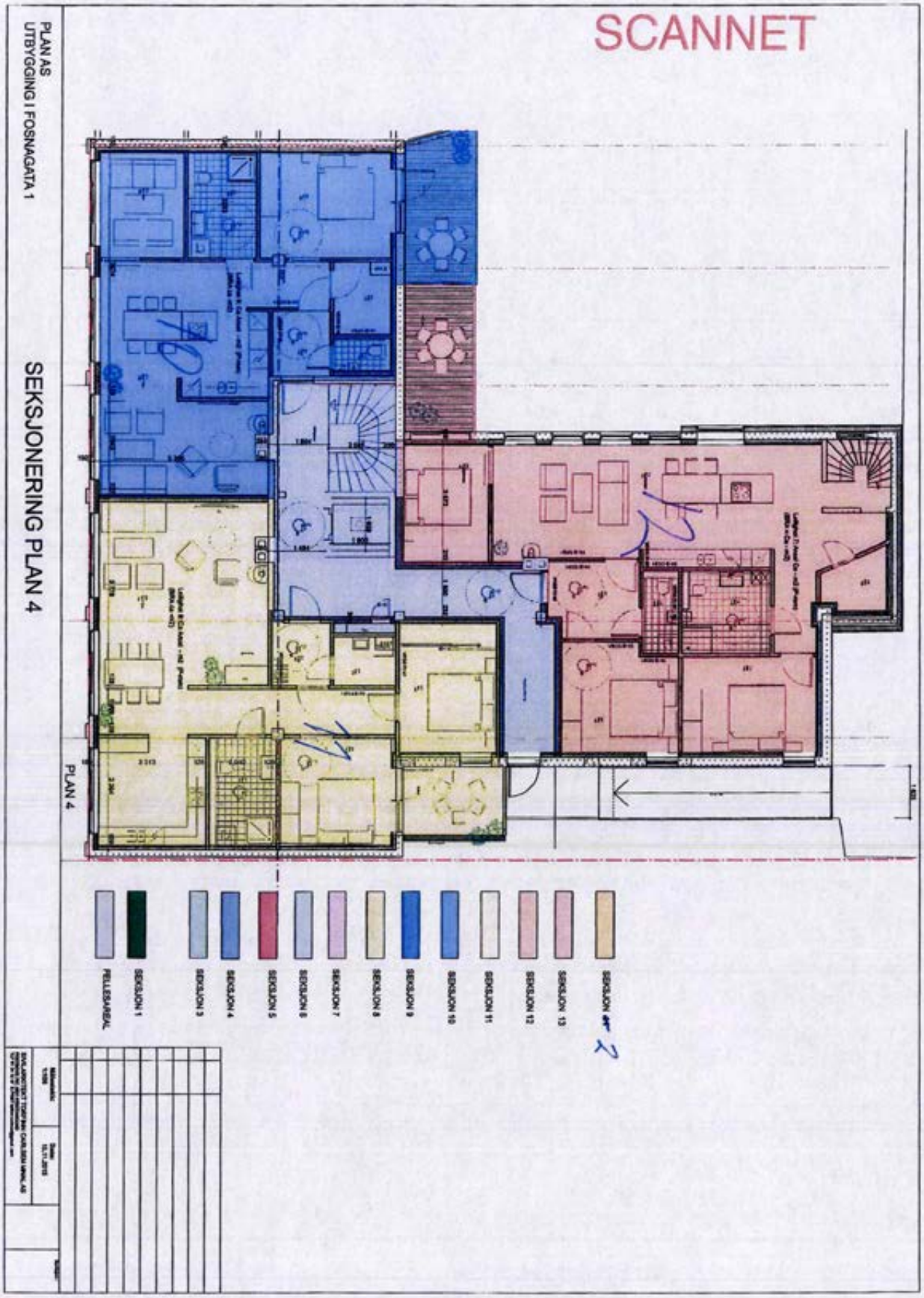
Dato: 3/12-2015 Sign:

Målestokk 1:500

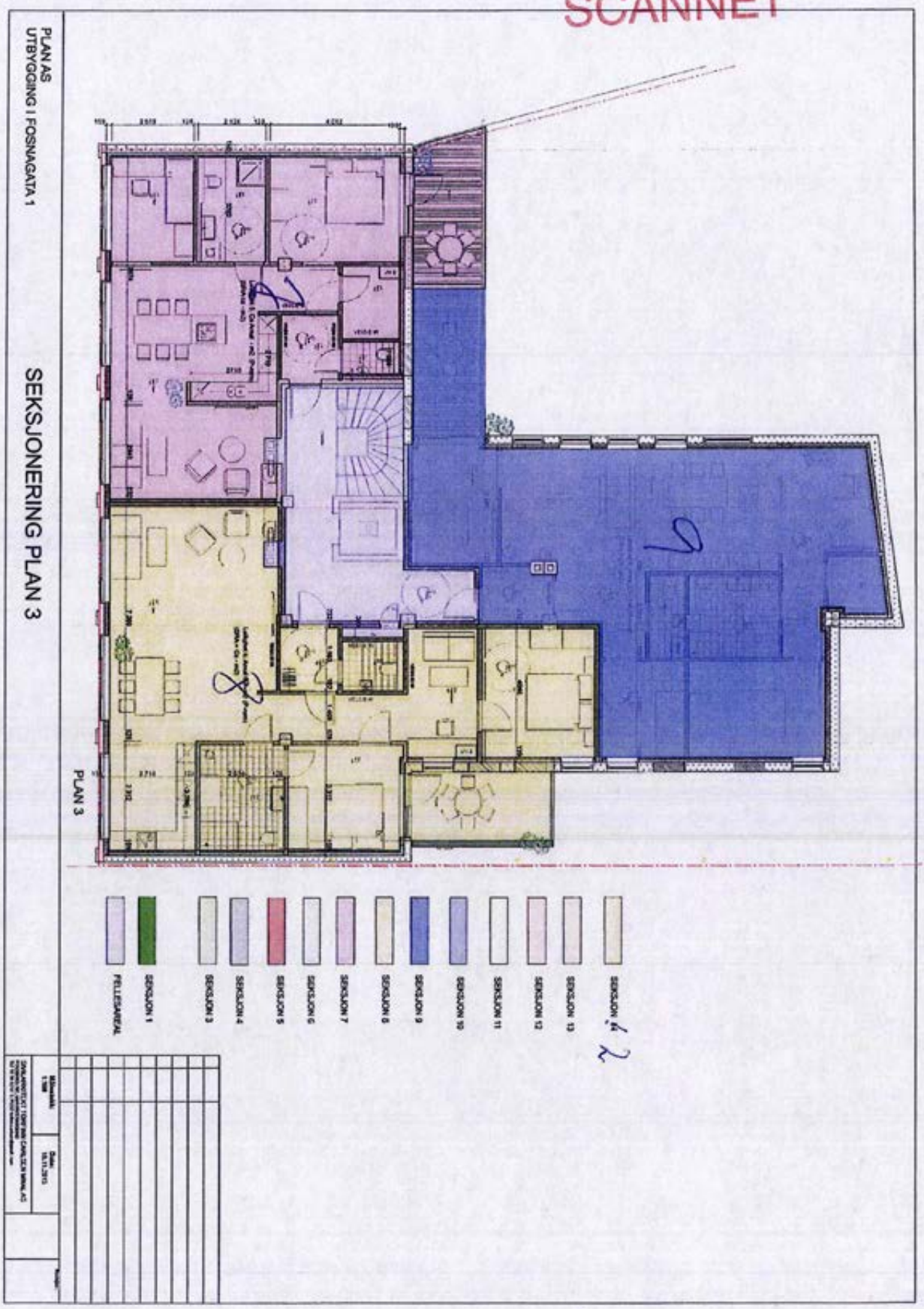
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.


SCANNET
PLAN AS
UTBYGGING I FOSNAGATA 1
SEKSJONERING PLAN 5
PLAN 5
FELLESAREAL
SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJON 4
SEKSJON 5
SEKSJON 6
SEKSJON 7
SEKSJON 8
SEKSJON 9
SEKSJON 10
SEKSJON 11
SEKSJON 12
SEKSJON 13
SEKSJON 14

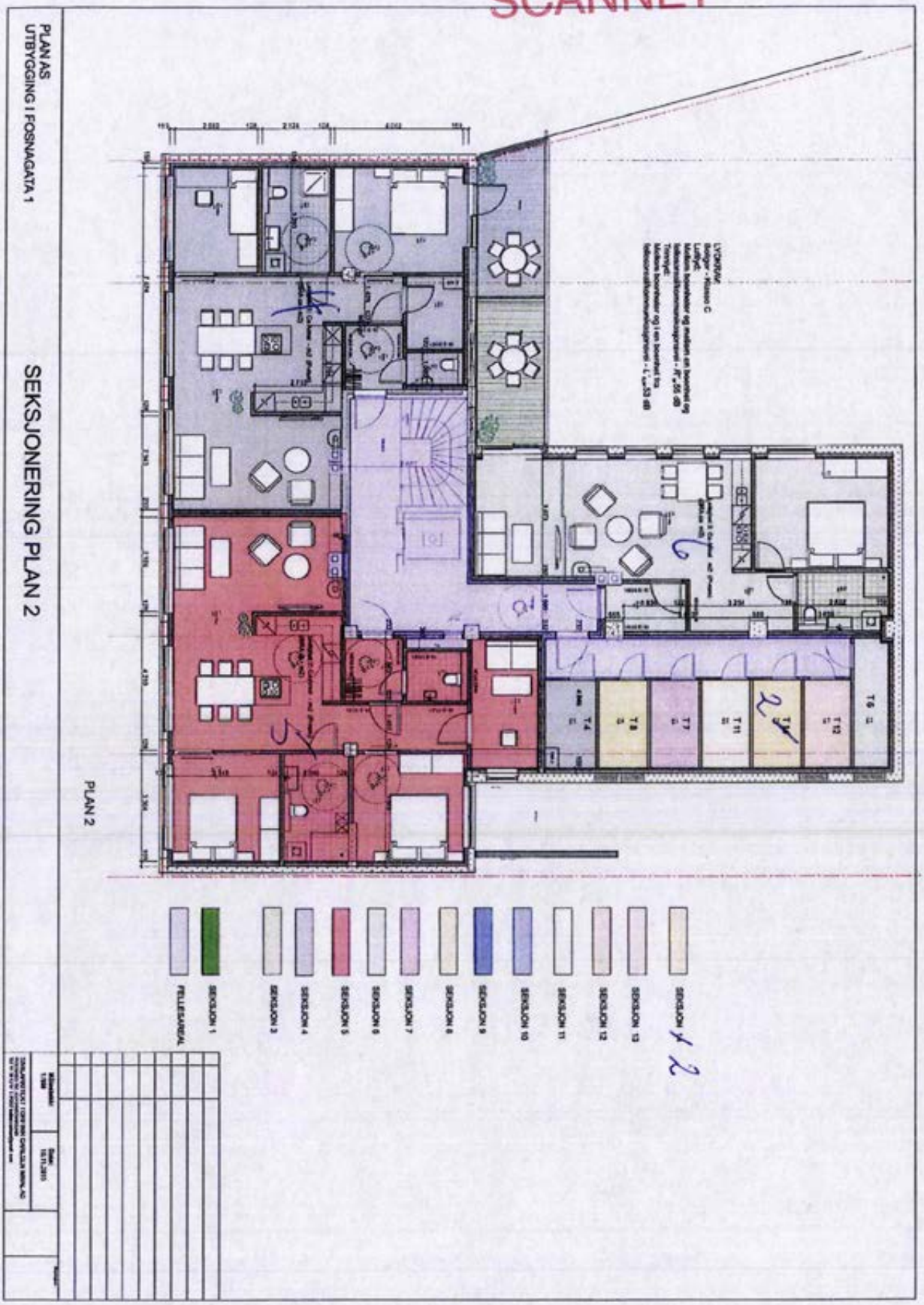
SCANNET


PLAN AS
UTBYGGING I FOSNAGATA 1
SEKSJONERING PLAN 4
PLAN 4
FELLESAREAL
SEKSJON 1
SEKSJON 3
SEKSJON 4
SEKSJON 5
SEKSJON 6
SEKSJON 7
SEKSJON 8
SEKSJON 9
SEKSJON 10
SEKSJON 11
SEKSJON 12
SEKSJON 13
SEKSJON 2

SCANNET


PLAN AS
UTBYGGING I FOSNAGATA 1
SEKSJONERING PLAN 3
PLAN 3
FELLESAREAL
SEKSJON 1
SEKSJON 3
SEKSJON 4
SEKSJON 5
SEKSJON 6
SEKSJON 7
SEKSJON 8
SEKSJON 9
SEKSJON 10
SEKSJON 11
SEKSJON 12
SEKSJON 13
SEKSJON 14

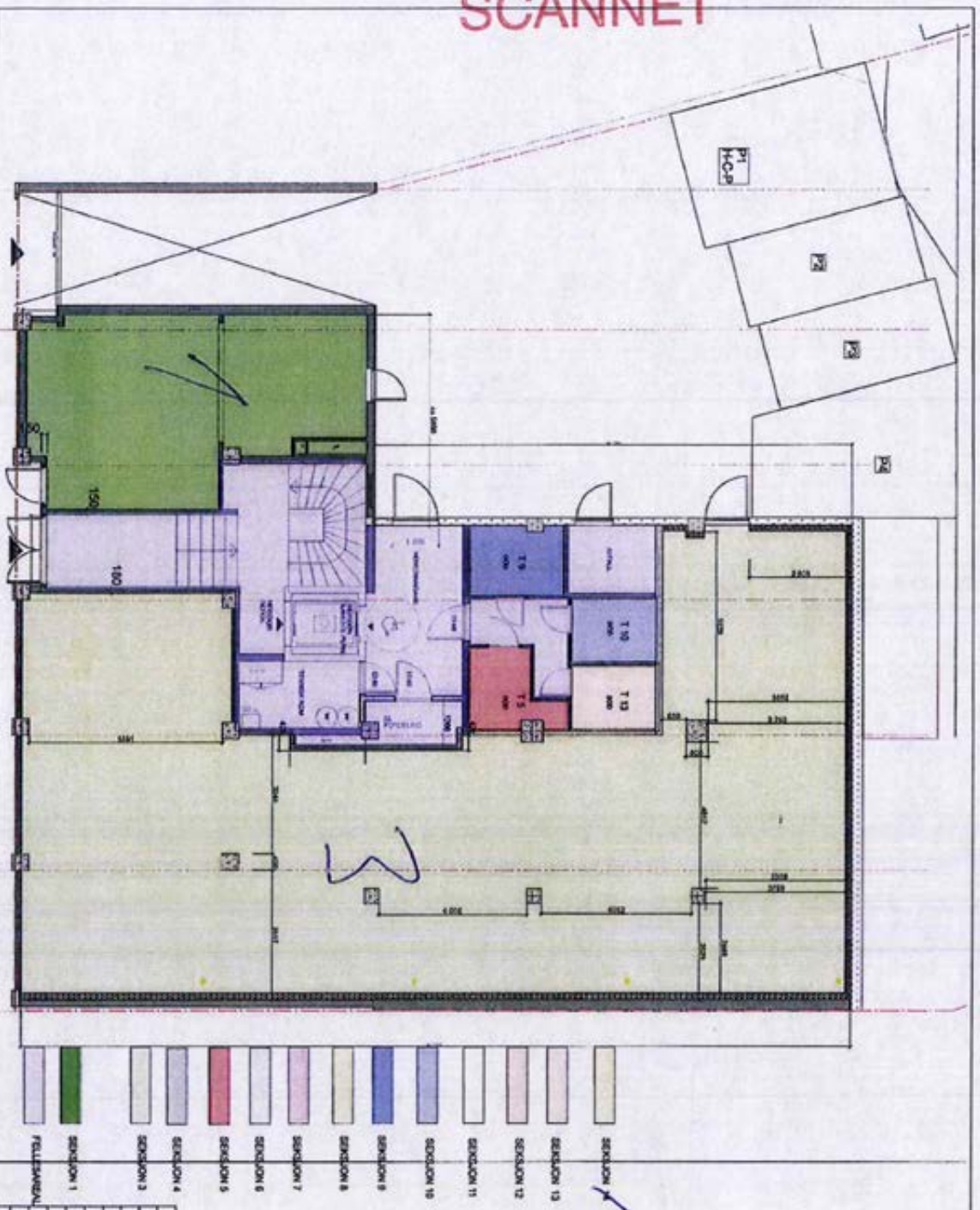
SCANNET

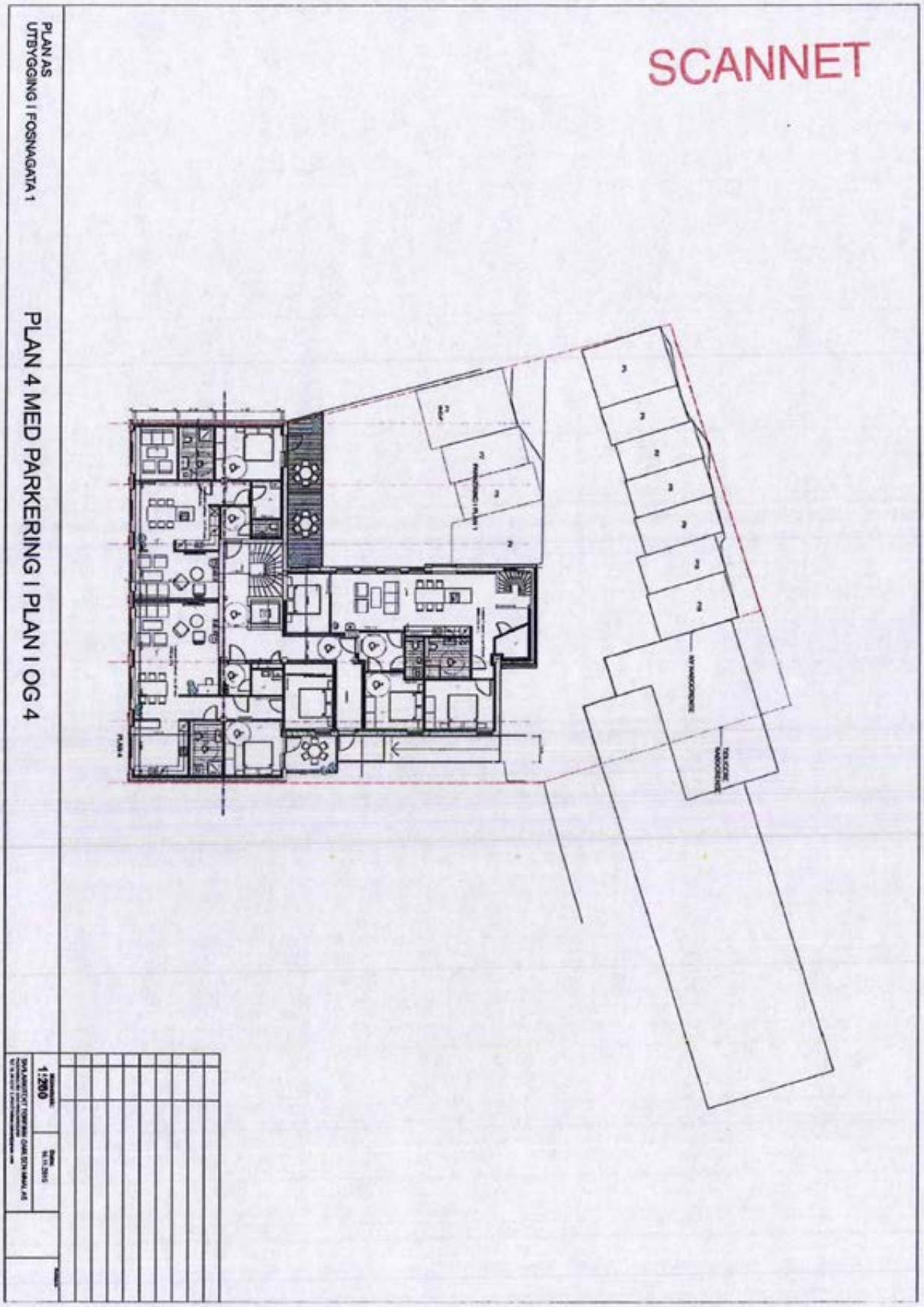

PLAN AS
UTBYGGING I FOSNAGATA 1
SEKSJONERING PLAN 2
PLAN 2
FELLESAREAL
SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJON 4
SEKSJON 5
SEKSJON 6
SEKSJON 7
SEKSJON 8
SEKSJON 9
SEKSJON 10
SEKSJON 11
SEKSJON 12
SEKSJON 13
SEKSJON 14

SCANNET

PLAN AS
UTBYGGING I FOSNAGATA 1

SEKSJONERING PLAN 1




SCANNET
PLAN AS
UTBYGGING I FOSNAGATA 1
PLAN 4 MED PARKERING I PLAN I OG 4
1:200

17110235

Doknr: 184162 Tinglyst: 02.03.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING/RETTIGHET

Skal tinglyses som servitutt på eiendommen gnr. 6 bnr. 331 snr. 5 i Kristiansund

1. Plan AS, org.nr. 967 078 875, har fri og eksklusiv rett til å bygge leiligheter i 2-to etasjer over parkeringsplasser beliggende tilsvarende 4. etg. i nåværende bygg i gnr. 6 bnr. 331 i Kristiansund, slik at de nye etasjene blir liggende på plan tilsvarende etasjer 5 og 6 i nåværende bygg. Dersom dette blir gjennomført, vil undersiden av bygget danne et tak over parkeringsplassene. Plan AS har i den forbindelse rett til å sette opp nødvendige søyler på parkerings-området, forutsatt at man sørger for at antall parkeringsplasser ikke blir redusert.

2. Plan AS, org.nr. 967 078 875 har fri og eksklusiv rett til sammenbygging på plan 1 av næringslokaler i bakkant mellom Fosnagata 1 gnr. 6 bnr. 331 og Vågeveien 8 gnr. 6 bnr. 123 og Vågeveien 10, gnr. 6 bnr. 472.

3. Plan AS, org. nr. 967 078 875 har fri adkomstrett via port og portrom til lokaler omtalt under pkt. 2 og til evt. fremtidig ny adkomst/inngang til tilliggende bygningsmasse.

4. Disse utbyggingsretter er overførbar til nye rettighetshavere.

5. Erklæringen er gjeldende selv uten tinglysning.

Sted/dato: Kr. sund, 24.02.16

Selger Plan as
v/ Steinar Ludvigsen i flg fullmakt

Kjøper
Blokkbokstaver: NILS H. BJØRSHOL

Kan tinglyses
Eiendomsmegler 1 NORGE AS

Vi bekrefter nærværende gjenpart er identisk med originalen
Eiendomsmegler 1 NORGE AS

DAGBOKFØRT
11.JUL86 05044
SORENSKRIVEREN I
KRISTIANSUND

E r k l æ r i n g .

Det er tidligere gitt samtykke til å bebygge Vågebakken 4 slik som gjennomført.

Fosnagata 1 skal uhindret ha rett til å bruke veien på Vågebakken 4 til adkomst fra Vågebakken til lasterampen i 4. etasje. Forikke å hindre adkomsten ved parkering, skal Vågebakken 4 ha rett til fritt å benytte parkeringsplassen/vegutvidelsen på Fosnagata 1 i grensen mot Fosnagata 3.

Denne erklæring kan tinglyses på Fosnagata 1 og Vågebakken 4, og omkostningene i den anledning bæres av eieren av Vågebakken 4.

Kristiansund N. / .1985.

Eier av Fosnagata 1

Eier av Vågebakken 4.

Nic. Müller og Halvard F. Eggen
Overrettssakfærere
KRISTIANSUND N.

Kristiansund sorenskriverembete
28 MAR 1963

857

Erklæring.

Undertegnede ekere av Fosnagaten 1, Kristiansund N., Öyvind Arnesen og Endre Witzöe, gir herved tillatelse til at det i planlagt bygg på Vågeveien 10, eier Torstein Pedersen, kan settes inn vinduer i nybyggets nordfasade i grensen mot vår eiendom etter forelagte tegninger nr.08 dat.10/10 1962 utarbeidet av arkitekt Thoe Volckmar. Erklæringen tinglyses som heftelse på Fosnagt. 1.

Det tinglyses som heftelse på Vågeveien nr.10 at tillatelsen kun gjelder så lenge den nuværende bebyggelse på Fosnagaten 1 eller den planlagte bebyggelse på Vågeveien 10 står.

Kristiansund N., den

---------- ----------

Undertegnede eier av Vågeveien nr.10 tiltrer ovenstående erklæring.

Kristiansund N., den

(Torstein Pedersen)

Kristiansund kommune
I medvind uansett vær

SIVILARKITEKT TORFINN CARLSEN MNAL AS
Postboks 707
6501 KRISTIANSUND N

Plan og Byggesak
Administrativt vedtak nr. 2017/142

Vår ref.	**Saksbehandler**	**Dato**
2011/1538-34	Per Gunnar Aasprong	22.03.2017

FOSNAGATA 1 - Ferdigattest

Tiltakshaver: Plan AS

Ansvarlig søker: Sivilarkitekt Torfinn Carlsen MNAL AS

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 gis ferdigattest for etablering av 11leiligheter i Fosnagata 1, 6509 KRISTIANSUND N.

Saksopplysninger
Tillatelse til tiltaket ble gitt den 04.05.2012 i utvalgssak 12/129. Endring av antall leiligheter fra 16 til 11 er godkjent 25.11.2015 med vedtaksnummer 2015/738. Søknad om ferdigattest er mottatt den 10.03.2017.

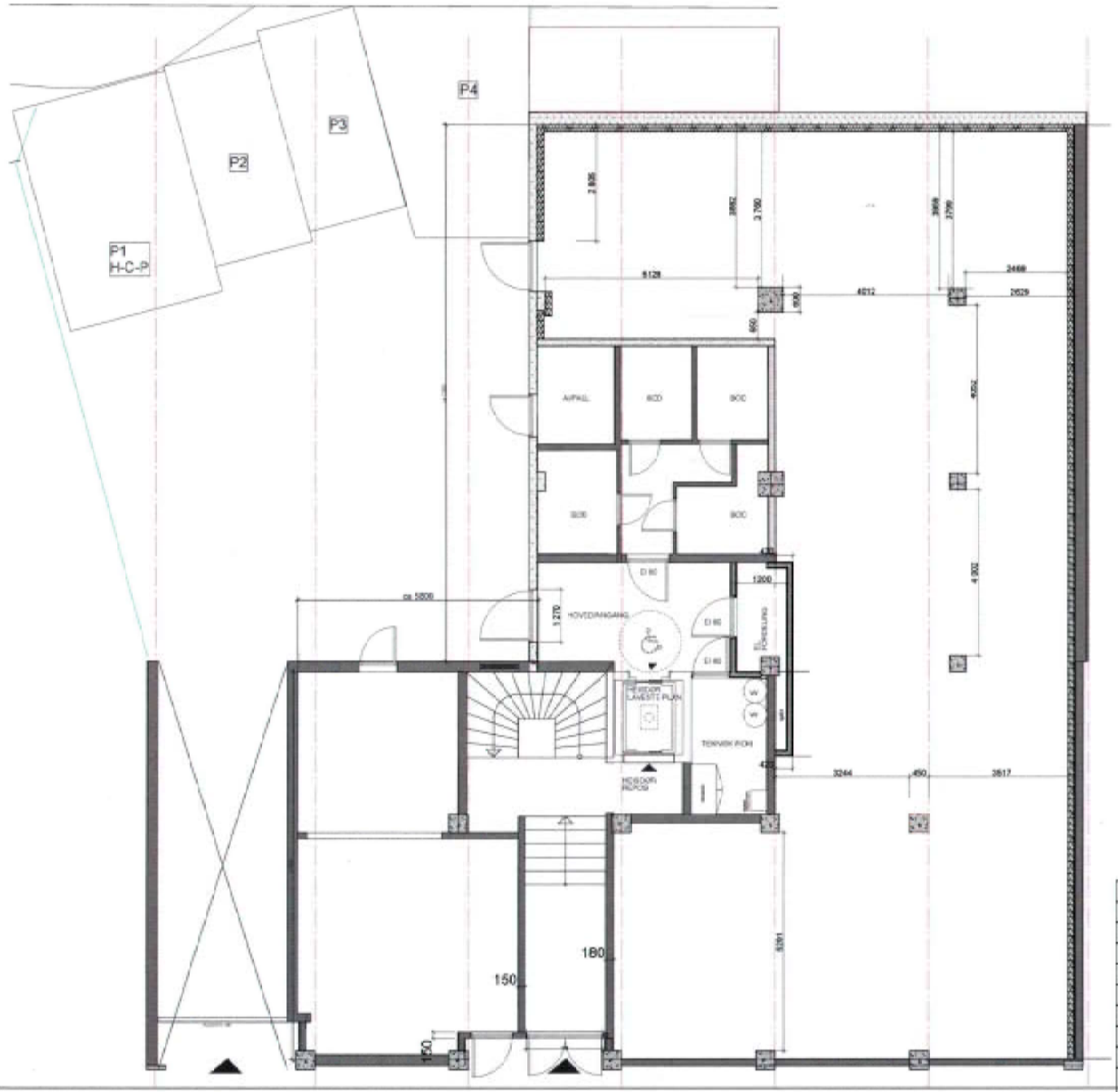
Ansvarlig søker Sivilarkitekt Torfinn Carlsen MNAL AS har ved gjennomføringsplan bekreftet at det foreligger samsvarserklæringer. Det bekreftes tilstrekkelig dokumentasjon fra ansvarlige foretak for FDV er overlevert byggverkets eier.

(FDV - Forvaltning/Drift/Vedlikehold).
Bygning eller deler av bygning må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. plan- og bygningslovens § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse.

Dette brevet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Per Gunnar Aasprong
Saksbehandler

Faktura ettersendes



PLAN AS
UTBYGGING I FOSNAGATA 1

PLAN 1

Målestokk:	Dato:
1:100	10.11.2015

SIVILARKITEKT TORFINN CARLSENVINNAL AS

PLAN AS
UTBYGGING I FOSNAGATA 1

PLAN 2

Målestokk:	Dato:
1:100	10.11.2015

SIVILARKITEKT TORFINN CARLSEN MNAL AS

PLAN 3

PLAN AS
UTBYGGING I FOSNAGATA 1

PLAN 3

Målestokk:	Dato:	Revisjon:
1:100	10.11.2015	

SIVILARKITEKT TORFINN CARLSEN MNAL AS

PLAN AS
UTBYGGING I FOSNAGATA 1

PLAN 4

Målestokk: 1:100	Dato: 10.11.2016

SIVILARKITEKT TORFINN CARLSEN MNAL AS

PLAN AS
UTBYGGING I FOSNAGATA 1

PLAN 5

Målestokk:	Dato:	Revisjon:
1:100	10.11.2015	

SIVILARKITEKT TORFINN CARLSEN MNAL AS

PLAN AS
UTBYGGING I FOSNAGATA 1

FASADE MOT NORD

Målestokk:	Dato:	Rotspr:
1:100	10.11.2015	

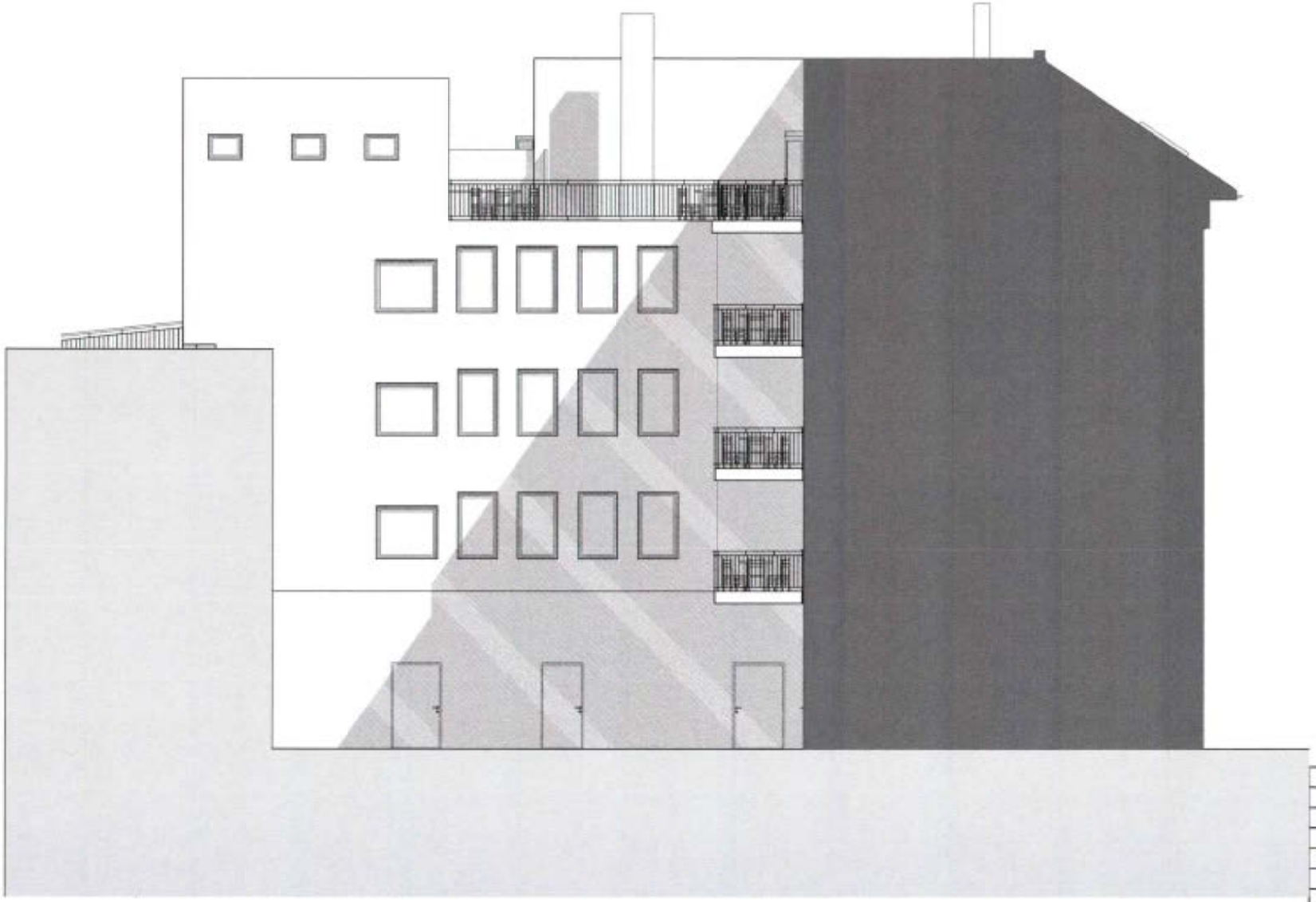
SIVILARKITEKT TORFINN CARLSEN MNAL AS
POSTBOKS 102, 6651 KRISTIANSUND
TLF 91 54 12 57 E-POST:carlsen.carlsen@gmail.com

PLAN AS
UTBYGGING I FOSNAGATA 1

FASADE MOT VEST

Målestokk: 1:100	Dato: 10.11.2015

SIVILARKITEKT TORFINN CARLSEN MNAL AS



PLAN AS
UTBYGGING I FOSNAGATA 1

FASADE MOT SØR

Målestokk:	Dato:	Revisjon:
1:100	10.11.2015	

SIVILARKITEKT TORFINN CARLSEN MNAL AS

PLAN AS
UTBYGGING I FOSNAGATA 1

FASADE MOT ØST

Målestokk: 1:100	Dato: 10.11.2015

SIVILARKITEKT TORFINN CARLSEN MNAL AS

Kristiansund kommune

21.07.2025

Megleropplysninger

Adresse: Fosnagata 1			
Gnr.: 6	Bnr.: 331	Fnr.:	Snr.: 8

Gjeldende planer med bestemmelser

Eiendommen er:

☒ Regulert ☐ Uregulert

Planopplysninger	PlanID og plannavn	Formål	Vedtatt dato
Kommuneplan			
Kommunedelplan	Kommunedelplan for Kristiansund sentrum	Kombinert bebyggelse og anlegg – nåværende	26.08.2021
Reguleringsplan	R-020 Vågen	Blandet; bolig mv.	16.04.1947
Mindre reguleringsendring/ Bebyggelsesplan			

Bestemmelser til plan som er vedlagt:

☐ Kommuneplan ☒ Kommunedelplan

☒ Reguleringsplan ☐ Mindre endring/Bebyggelsesplan

Kommentarer:

- Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt: Eiendommen ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø H570_1 NB!-område Kristiansund sentrum, aktsomhetssone H310_1 Fare for løsmasseutglidning og H320_1 Flomfare samt rød og gul støysone iht. T-1442.
- Ved motstrid går kommune(-del) planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en detaljeringssone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.

Innsendte arealplaner

Planer under arbeid i området:

☐ Ja ☐ Nei

PlanID og Plannavn		Status:

Kommentarer:

Avkjørsel til eiendommen

☒ Eiendommen har (regulert) avkjørsel til/fra offentlig gate/vei.
☐ Eiendommen har avkjørsel til/fra privat vei. Rettighet til adkomst må avklares/sikres.
☐ Eiendommen har avkjørsel til/fra regulert felles adkomst/vei.
☐ Eiendommen har kun gangadkomst til offentlig/privat vei.

Kommentar:

Kommentarer til ordren:

Med hilsen:
Plan og byggesak, reguleringsavdelingen v/ Marita K. Spånberg
21.07.2025

Nabovarsel

Etter plan- og bygningsloven § 21-3

Du kan sende merknader til nabovarselet hvis du mener at planene påvirker deg negativt. Vi som er ansvarlige for tiltaket må ha mottatt merknadene senest 12. juni 2026.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Eiendom/byggested

Adresse	Gårds-nummer	Bruks-nummer	Seksjons-nummer	Feste-nummer	Bruksenhets-nummer	Bygnings-nummer
Fosnagata 10 6509 Kristiansund N	7	1002	-	0	-	-

Prosjektnavn

Quality Hotel Campus Kristiansund (617)

Vi varsler herved om

Type tiltak

- Skilt/reklame mindre enn 6,5 m2 - fasade

Formål med tiltaket

- Annet

Beskrivelse av planlagt formål

Hotell

Følgebrev

Oppføring av fasadeskilt for Quality Hotel Campus.

Disse bestemmelsene regulerer eiendommen

Reguleringsplan
Arealet mellom Nordmørskaia og Astrups gate

Har du spørsmål til nabovarselet?

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til:

Navn	Telefonnummer	E-postadresse
Lisa Magnor	90999444 90999444	lisa@elektrovakuum.no

Har du merknader til nabovarselet?

Du kan sende inn merknader til nabovarselet hvis du mener at byggeplanene påvirker deg negativt. Vi må ha mottatt merknadene senest 12. juni 2026.

Merknader til nabovarselet kan leveres via Altinn eller sendes til søker:

Navn	Telefonnummer	E-postadresse
ELEKTROVAKUUM AS Organisasjonsnummer: 983379834	+4790999444 +4790999444	lisa@elektrovakuum.no

Adresse
Postboks 1058
1787 HALDEN

Hva skjer med merknadene dine?

Vi som har sendt deg nabovarselet, skal sende inn merknadene til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi må beskrive hvordan merknadene er vurdert, og forklare hva som eventuelt er gjort for å ta hensyn til disse. Kommunen vurderer om merknadene fra deg og andre naboer påvirker tiltaket/byggeplanene.

Vi kan også velge å endre byggeprosjektet på bakgrunn av merknadene. Dette kan føre til at det blir nødvendig å sende deg et nytt nabovarsel.

Denne har signert på vegne av ELEKTROVAKUUM AS

Thorgren Anna Elisabeth

Digitalt signert gjennom Altinn 28.05.2026 kl. 14:21

Oversikt over vedlegg

Situasjonsplan — Kart QH.pdf

Tegning ny fasade — skiltplan_QH_Campus_Kristiansund_kart.pdf

ElektroVakuum

Plassering 1

Kunde: Strawberry Lokasjon: Quality Hotel Campus Kristiansund Salg: BA Grafisk: BA Dato: 16.10.25 Tegning: skilt

Referansemål: Prosjekt: 21777

Dette er en illustrasjon, men ikke nødvendigvis en målriktig tegning, f.eks. kan perspektivbilder gi målefeil. Det er forbudt å kopiere eller på annen måte gjøre bruk av tegningen uten godkjenning fra ElektroVakuum as.

ElektroVakuum

SENTRALT GODKJENT

Visualisering for byggesøknad

Kunde: Strawberry Lokasjon: Quality Hotel Campus Kristiansund Salg: BA Grafisk: BA Dato: 16.10.25 Tegning: skilt

Referansemål: Prosjekt: 21777

Dette er en illustrasjon, men ikke nødvendigvis en målriktig tegning, f.eks. kan perspektivbilder gi målefeil. Det er forbudt å kopiere eller på annen måte gjøre bruk av tegningen uten godkjenning fra ElektroVakuum as.

ElektroVakuum

SENTRALT GODKJENT

Visualisering for byggesøknad 3

Fasade Vest

Skala: 1:300 @A4

Kunde: Strawberry Lokasjon: Quality Hotel Campus Kristiansund Salg: BA Grafisk: BA Dato: 16.10.25 Tegning: skilt

Referansemål: Prosjekt: 21777

Dette er en illustrasjon, men ikke nødvendigvis en målriktig tegning, f.eks. kan perspektivbilder gi målefeil. Det er forbudt å kopiere eller på annen måte gjøre bruk av tegningen uten godkjenning fra ElektroVakuum as.

Fasade Øst

Skala: 1:300 @A4

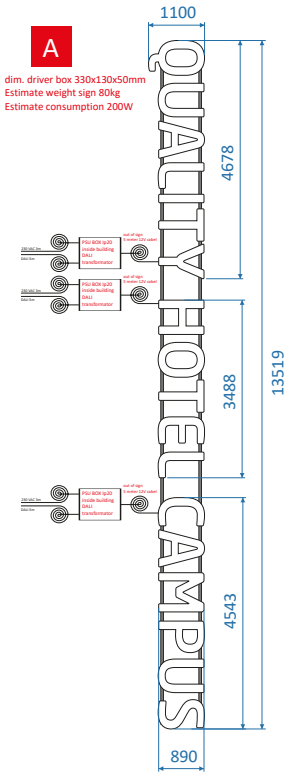
Kunde: Strawberry Lokasjon: Quality Hotel Campus Kristiansund Salg: BA Grafisk: BA Dato: 16.10.25 Tegning: skilt

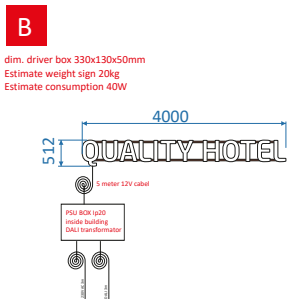
Referansemål: Prosjekt: 21777

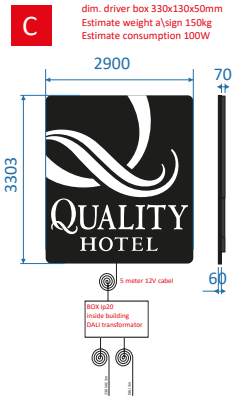
Dette er en illustrasjon, men ikke nødvendigvis en målriktig tegning, f.eks. kan perspektivbilder gi målefeil. Det er forbudt å kopiere eller på annen måte gjøre bruk av tegningen uten godkjenning fra ElektroVakuum as.

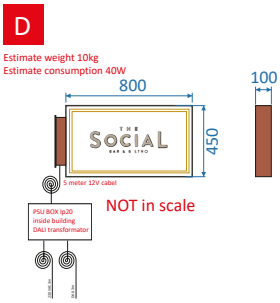
ElektroVakuum

Spesifikasjon for søknad og produksjon









Beskrivelse

Skilt A.: Vertikalt bokstavskilt pr5s på ramme. lakkert alum.i bokstavsarg og ramme. Front i hvit akryl. Bestykket innv. med LED. Lys i front.

Skilt B.: Horisontalt bokstavskilt pr5s på ramme. lakkert alum.i bokstavsarg og ramme. Front i hvit akryl. Bestykket innv. med LED. Lys i front.

Skilt C.: Segmentlogo pr01+pr5s. Alum. pr01 + sarg bokstav/logo lakkert sort. Akryl i front logo/bokstav.Innv. bestykket med LED. Lys i front.

Skilt C.: Utheng Pr5. Ramme i lakkert alum. front i akryl + folie. Innv. bestykket med LED. Lys i front

Sign with Dali transformators

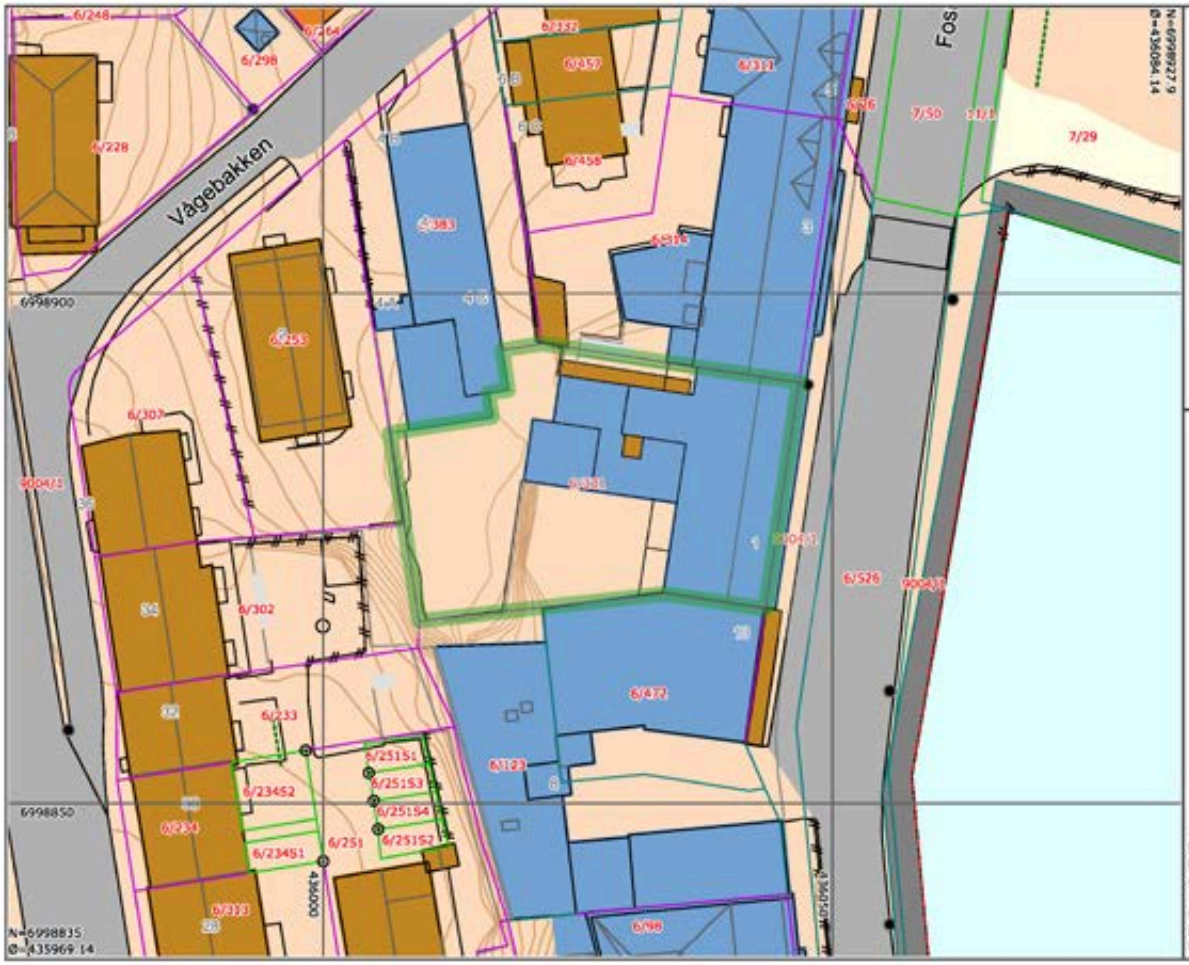
Skala: 1:100 @A4

Kunde: Strawberry | Lokasjon: Quality Hotel Campus Kristiansund | Salg: BA | Grafisk: BA | Dato: 16.10.25 | Tegning: skilt
Prosjekt: 21777

Det er forbudt å kopiere eller på annen måte gjøre bruk av tegningen uten godkjenning fra ElektroVakuum as.

ElektroVakuum

Kunde: Strawberry Lokasjon: Quality Hotel Campus Kristiansund Salg: BA Grafisk: BA Dato: 16.10.25 Tegning: skilt
Prosjekt: 21777



KRISTIANSUND KOMMUNE

N

Målestokk
1:500

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

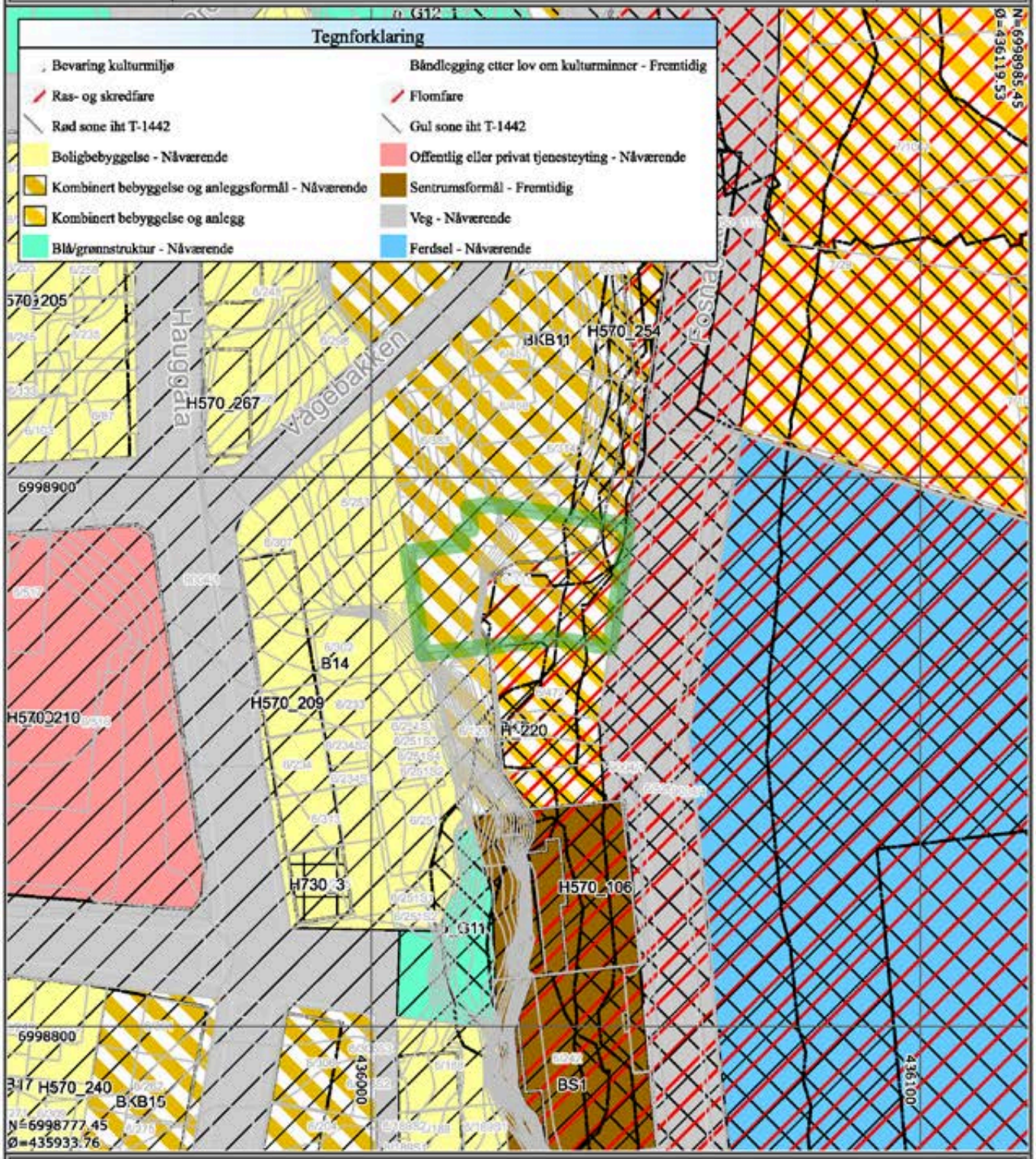
KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 6	Bnr: 331	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Fosnagata 1, 6509 KRISTIANSUND N			
Hj.haver/Fester:				

KRISTIANSUND KOMMUNE

Dato: 21/7-2025 Sign:

Målestokk 1:1000



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

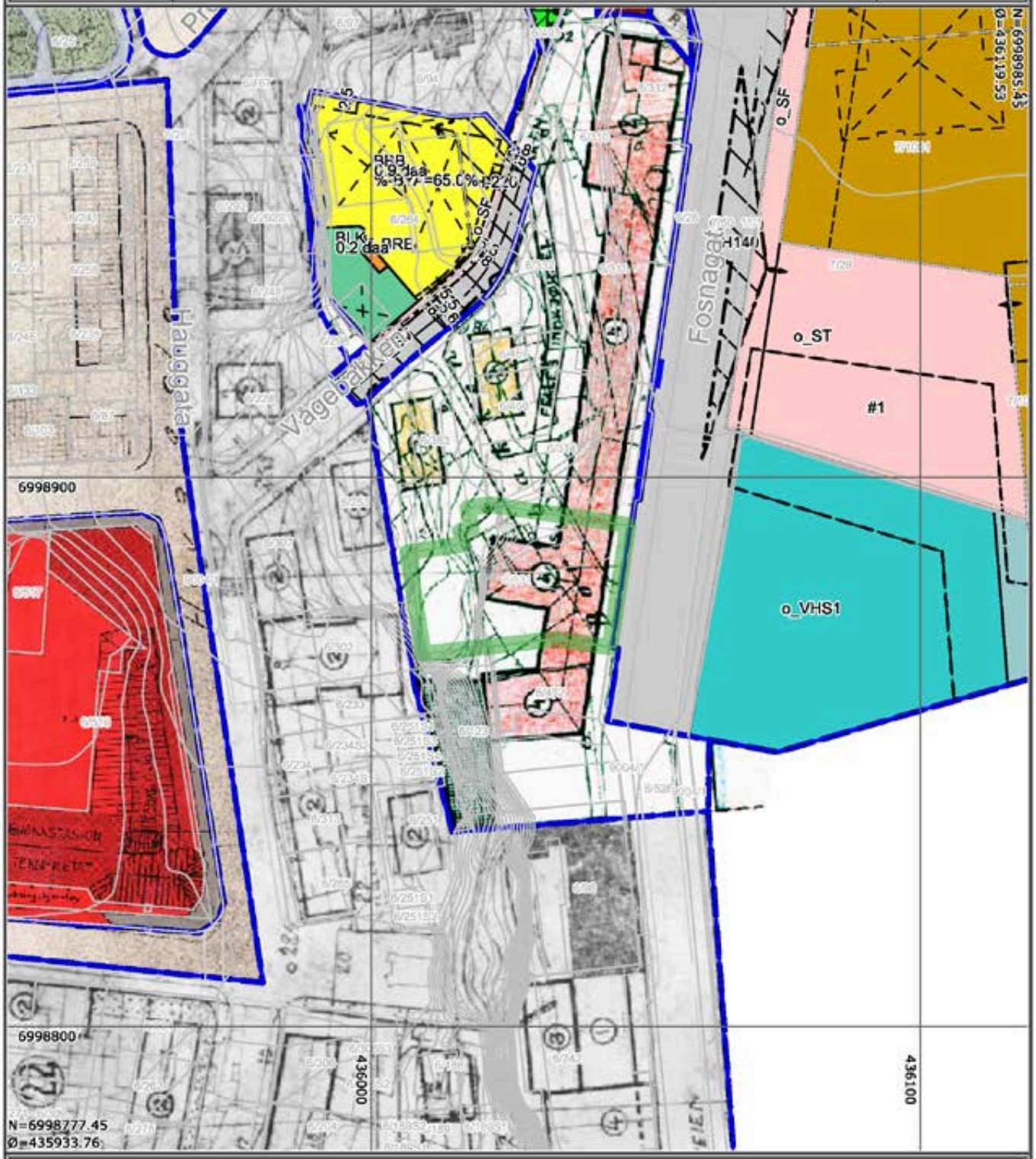
KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 6	Bnr: 331	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Fosnagata 1, 6509 KRISTIANSUND N			
Hj.haver/Fester:				

KRISTIANSUND KOMMUNE

Dato: 21/7-2025 Sign:

Målestokk 1:1000



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

Nabolagsprofil

Fosnagata 1 - Nabolaget Kristiansund sentrum - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Kristiansund trafikkterminal Totalt 11 ulike linjer	2 min 0.2 km
Kristiansund Kvernberget	13 min

Skoler

Allanengen skole (1-7 kl.) 217 elever, 17 klasser	8 min 0.6 km
Folkeparken skole (1-7 kl.) 344 elever, 27 klasser	15 min 1.3 km
Innlandet skole (1-7 kl.) 98 elever, 8 klasser	19 min 1.6 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.) 345 elever, 24 klasser	5 min 2 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	17 min 1.3 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	21 min 1.8 km

Ladepunkt for el-bil

Quality Hotel Grand Kristiansund	6 min
Kongens Plass, Kristiansund	8 min

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

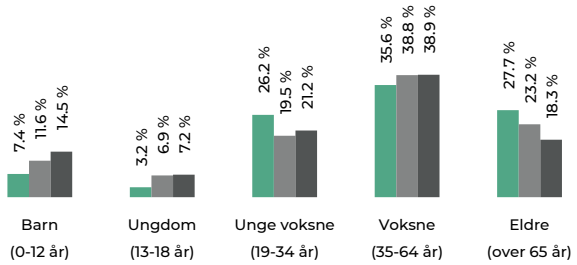
Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100

Naboskapet

Høflige 55/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kristiansund sentrum	1 141	933
Kristiansund	18 220	10 203
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Blåtoppen barnehage (1-5 år) 65 barn	14 min 1 km
Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år) 97 barn	20 min 1.7 km
Heinsa barnehage (0-5 år) 60 barn	24 min 2 km

Dagligvare

Spar Fosnagata	2 min
Coop Mega Kristiansund Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Gående

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

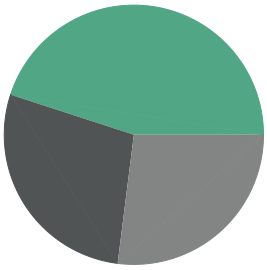
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 78/100

Kollektivtilbud
Bra 74/100

Sport

Brannstasjonen Aktivitetshall	5 min 0.4 km
Allanengen skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.5 km
Family Sports Club Midtbyen	6 min
Fitnesspoint Kristiansund	7 min

Boligmasse

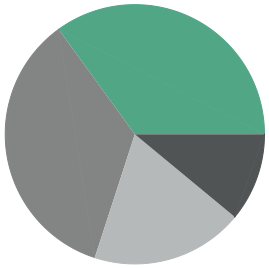


- 45% rekkehus
- 27% blokk
- 28% annet

Varer/Tjenester

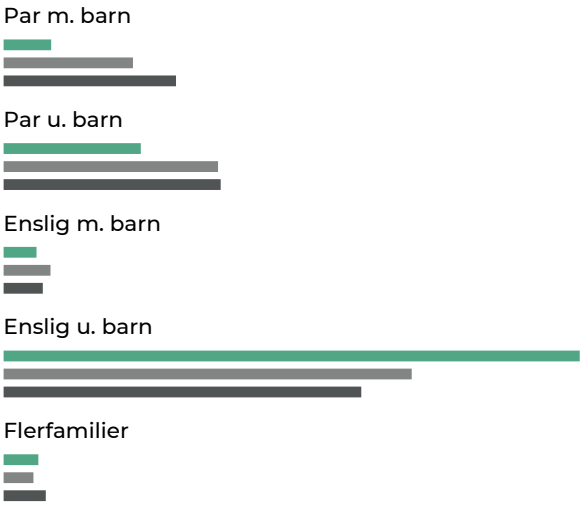
ALTI Storkaia	4 min
Apotek 1 Løven Kristiansund	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 35% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 11% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

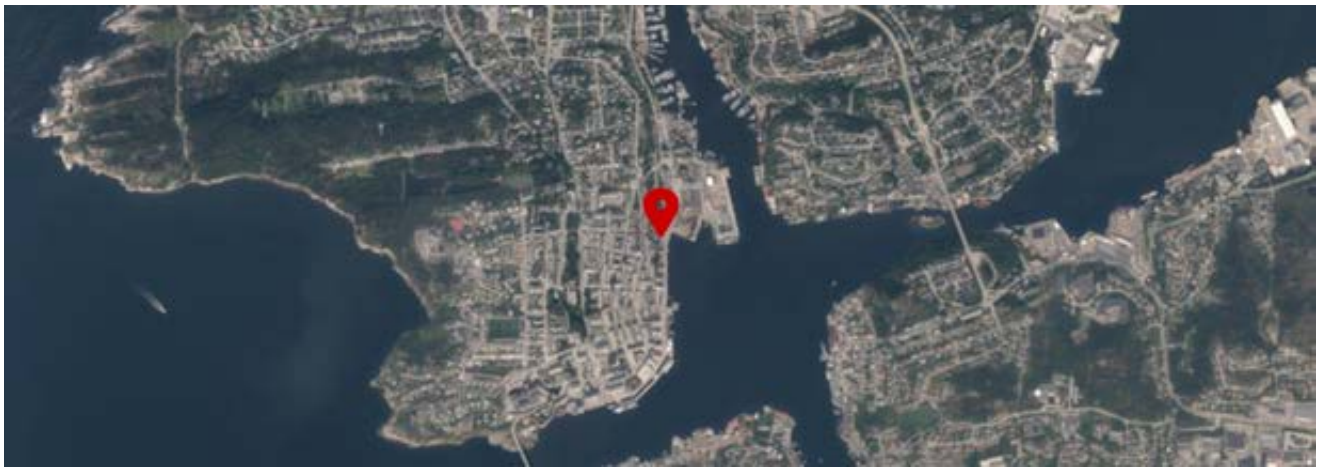


- Kristiansund sentrum
- Kristiansund
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

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



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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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.

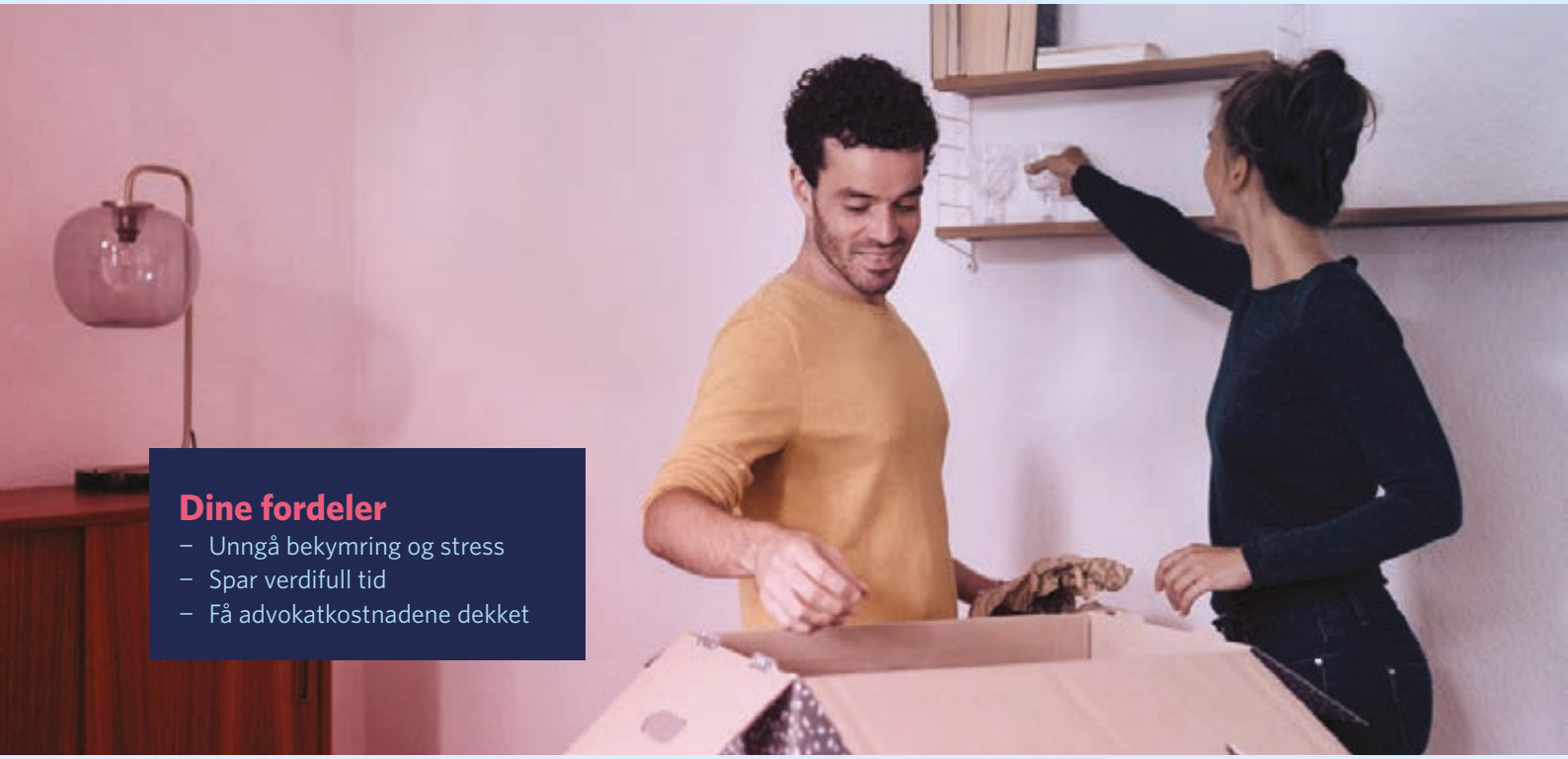
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

NOTATER

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0053/26

Adresse: Fosnagata 1, 6509 KRISTIANSUND N, gnr. 6, bnr. 331, snr. 5 i Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Aleksander Faksvåg Talgø
Tlf: 99026362
Epost: aleksander@notar.no

Salgsoppgavedato: 15.09.2026

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 budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/