notar



KRISTIANSUND N

Barkgata 2

Leilighet | BRA-i/BRA Total 77/94 kvm | 2 soverom

Totalpris kr. 2 670 873,-

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

Vi kjenner dem alle.







Nydelig 3-roms leilighet|Omfattende renovert i 2021|TG1 på alle punkter|Gode solforhold





Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	14
Bilder	18
Ditt nye nabolag	27
Om eiendommen	29
Vedlegg	40
Budskjema	114

Åpen budrunde

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

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



Nøkkelinformasjon

Adresse	Barkgata 2, 6510 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 2 490 000,-
Fellesgjeld	Kr 162 077,-
Omkostninger	Kr 18 796,-
Totalpris	Kr 2 670 873,-
Fellesutgifter	Kr 4 875,-
BRA-i/BRA Total	77/94 m²
Eierform	Andel
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1955
Soverom	2
Etasje	2





Din megler



Ludvik Strømskag Dyrnes

Eiendomsmeglerfullmektig

ludvik@notar.no
959 68 334




gorenje





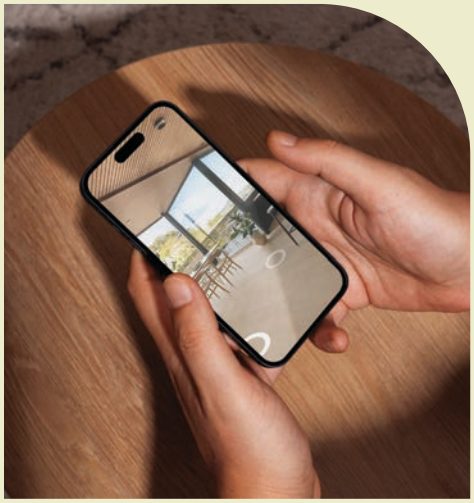
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

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

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

Visningen som aldri stenger

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



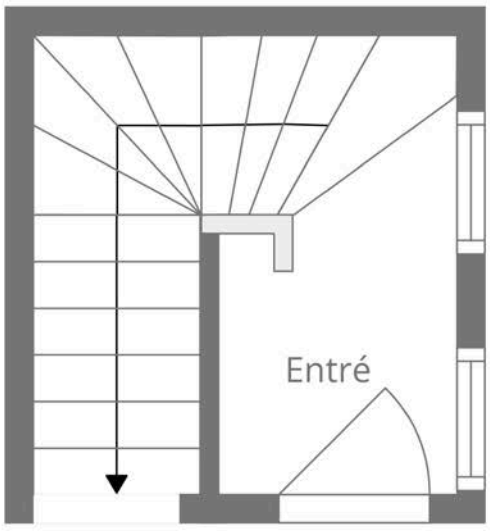
Barkgata 2

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

INTERIØRFOTO



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

INTERIØRFOTO



















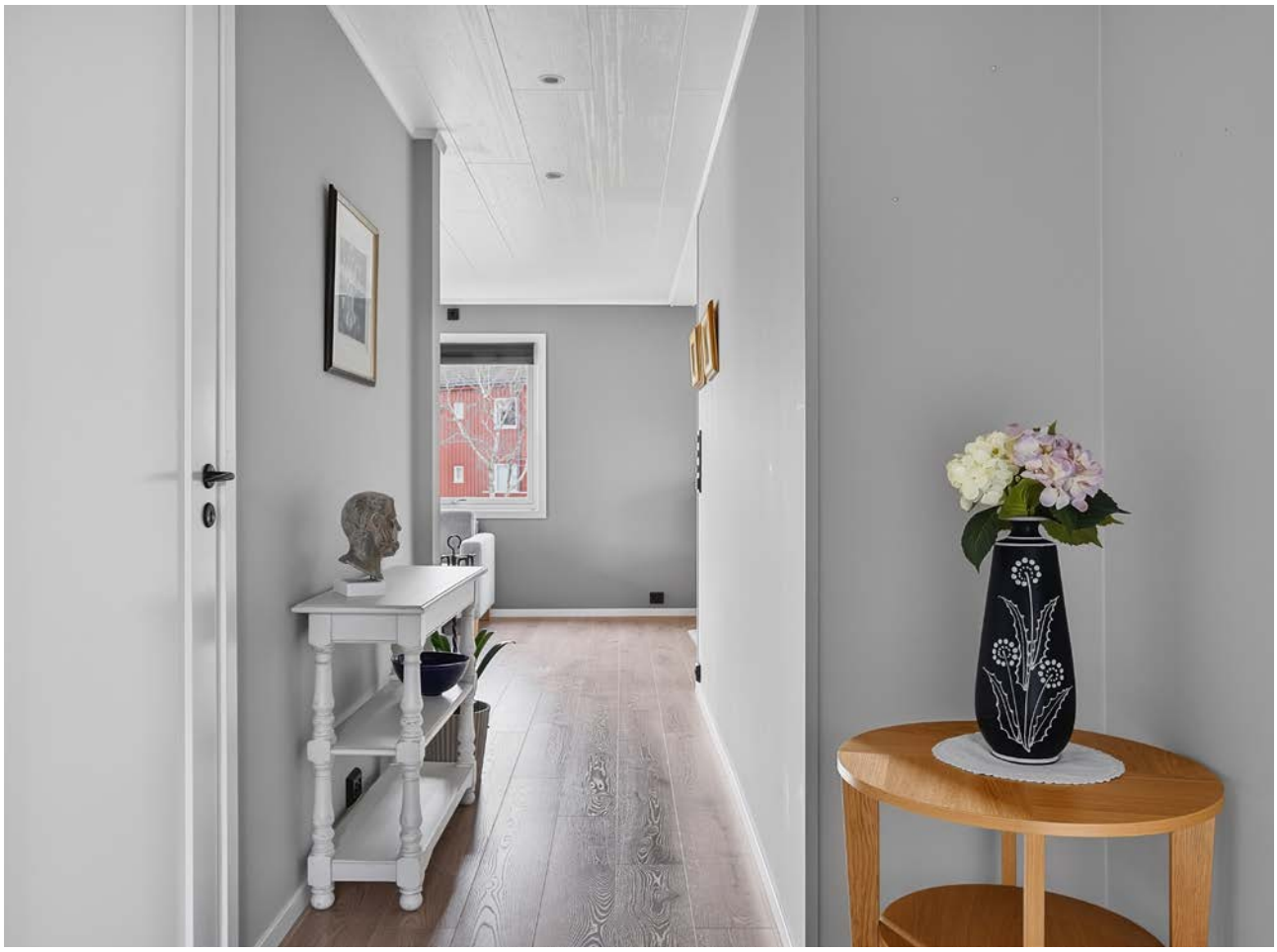
















Velkommen til Barkgata 2

Din lokale eiendomsmegler Notar v/Ludvik Dyrnes har gleden av å presentere Barkgata 2!

Her presenteres en lekker og moderne 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på St. Hanshaugen. Leiligheten ligger i 2. etasje og ble omfattende renovert i 2021, med blant annet oppgradering av bad, kjøkken, elektrisk anlegg, røropplegg og innvendige overflater. Det er verdt å merke seg at samtlige vurderte punkter i tilstandsrapporten har fått TG1! Leiligheten disponerer også en meget romslig bod i kjeller på over 16 kvm. Parkering på borettslagets tomt.

Her bor du i et attraktivt og rolig boligområde med gangavstand til Kristiansund sentrum, dagligvarebutikker og skoler.

Velkommen til en hyggelig visning!

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Eiendommen ligger på St. Hanshaugen i Kristiansund, i et etablert boligområde med gangavstand til sentrum.

Leiligheten ligger i 2. etasje i en horisontaldelt bygning med to leiligheter og har egen entré og trappeoppgang fra 1. etasje.

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via Barkgata.

Adkomst

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

Barkgata 2

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Barkgata 2, 6510 KRISTIANSUND N

Oppdragsnummer
4-0411/26

Selger
Astri Karin Taftø

Matrikkel
Gårdsnummer 6, bruksnummer 366, , ideell andel 1/1. , andelsnr. 118 i St. Hanshaugen Borettslag med orgnr.: 955250370 i Kristiansund kommune.

Eieform
Andel

Boligtype
Leilighet

Energiklasse
F

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
Selger har avtale om Norgespris.
Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowattime (ekskl. mva). Avtalen er er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

Tomt
Eiet tomt på 22.900 kvm.

Beskrivelse av tomt
Felles tomt tilhørende borettslaget.

Takst
Tilstandsrapport datert 03.11.2026. utført av Sertifisert Takstingeniør Terje Storhaug.

Byggeår
1955

Byggemåte
Andelsleiligheten ligger i 2. etasje i en bygning fra 1955 med to leiligheter, og har egen entré og trappeoppgang fra 1. etasje. Yttervegger og etasjeskillere er utført i tre, og fasaden har stående trekledning med registrert lufting bak kledningen. Bygningen har saltak med trekonstruksjon og bordtak som undertak, og taket er tekket med steinbelagte stålplater. Takrenner, nedløp og beslag er av metall, og skorsteinen over tak er beslått. Over leiligheten er det et uinnredet kaldt loft med isolasjon mot oppvarmet etasje, med adkomst via luke og loftstige fra det minste soverommet. Vinduer har malte trekarmer med 2-lags isolerglass, og leiligheten har egen inngangsdør i tre samt balkongdør i tre med glassfelt. Fra ett av soverommene er det utgang til balkong i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk av tre, understøttet med søyler.

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

Boligen ble kjøpt i 2025.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Goma bygg
Beskrivelse: Alt gjort av Gomabygg

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja
Beskrivelse: Alt gjort av tidliger eier

2.2. Er arbeidet byggemeldt?
Ja
Beskrivelse: Boligmappe

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Havnerås alektro as
Beskrivelse: 2021

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

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
Ja

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

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2021:
• Leiligheten ble innvendig modernisert med nytt kjøkken og bad/vaskerom, fornyede overflater samt nye vann- og avløpsinstallasjoner i leiligheten. Det elektriske anlegget ble fornyet av Havnerås Elektro AS. Dokumentasjon på våtromsarbeider og samsvarserklæring for elektrisk anlegg foreligger i Boligmappa.

Arbeid utført i regi av Borettslag:
2026:
• Eier opplyser per telefon at vinduene i kjelleren ble skiftet i 2026.

2005:
• Vinduer med trekarmer og 2-lags isolerglass er oppgitt skiftet i 2005 i salgsprospektet fra 2020 for denne leiligheten. Eventuelle senere utskiftinger er ikke dokumentert.
• Det er opplyst om tidligere rehabilitering av skorstein og montering av nyere vedovn. Utførelsesår og nærmere omfang for denne leiligheten er ikke dokumentert.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Blandet; bolig mv.

Følger reguleringsplan R-021 Nordre Ansnesenget (plan-ID R-021), som er en reguleringsplan med formål blandet; bolig mv., forhage og vei.. 16.02.1949.

Følger kommuneplan Kommuneplanens arealdel 2020-2032, med mindre endring vedtatt 14.05.2024, ikrafttredelse 07.09.2023 og 14.05.2024.

Det pågår ikke planer under arbeid i området.

Eiendommen ligger innenfor 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 og vedovn.
Boligen har gulvvarme under laminatgulvet i entré og stue/kjøkken, elektrisk gulvvarme på bad/vaskerom og vedovn i stuen.

Parkeringsforhold

På felles oppstillingsplass.

Vei/Vann/Kloakk

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Adgang til utleie

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

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

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger innflyttingstilatelse for Barkgata 2, datert 14.03.1955.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.
- Endring av adkomst til kjøkken fra gang til via spisekrok.
- Kott er fjernet til fordel for større bad.

Det foreligger ferdigattest for «skorsteinsrehabilitering» på eiendom gnr./bnr. 6/366, Barkgata 2, datert 04.01.2024.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.03.1955.

Radonmåling

Radonsikring er ikke dokumentert i det gjennomgåtte grunnlaget. Eventuell radonsperre ligger i skjulte konstruksjoner og kan ikke bekreftes ved visuell kontroll. Eier oppgir i egenerklæring signert 30.10.2026 at radonmåling ikke er utført. Kontroll av NGUs nasjonale aktsomhetskart 03.11.2026 viser høy aktsomhet ved eiendommen. Kartklassen beskriver områdets potensial for radon og er ikke en måling i leiligheten. Radonnivået i leiligheten er ikke avklart ved måling. Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhet i NGUs radonkart.

Kartklassen og manglende målinger påviser ikke forhøyede radonverdier i leiligheten. Det anbefales radonmåling i minst to oppholdsrom, for eksempel stue og soverom, i minst to måneder i vinterhalvåret etter DSAs måleprosedyre. Måling og eventuell videre oppfølging kan samordnes med borettslaget. Ved eventuelt forhøyede radonverdier kan langvarig eksponering ha helsemessig betydning. Måling er nødvendig for å avklare nivået og om det er behov for tiltak.

Innhold

1. etasje:
BRA-i 3 kvm: Entré

2. etasje:
BRA-i 74 kvm: Trapperom, gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom
TBA 6 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:
BRA-e 17 kvm: Bod

Loft:
BRA-e: Kryploft

Standard

1 etasje
Entré og trappeoppgang
Laminatgulv og malte vegg- og himlingsflater. Tretrapp med malte vanger og rekkverk.
Elektrisk gulvvarme under laminat i entré. Sikringsskap i trappegangen.

2 etasje
Trapperom
Tretrapp med malte vanger og rekkverk. Malte vegg- og himlingsflater.

Gang
Trebasert gulv og malte vegg- og himlingsflater.

Stue/kjøkken
Laminatgulv, malte veggflater og malt plate-/panelhimling. Innfelte downlights. Kjøkkeninnredning med mørke, slette fronter, benkeplate og nedfelt vask. Integrerte hvitevarer og veggmontert kjøkkenventilator med avtrekk til friluft. Elektrisk gulvvarme under laminatgulvet. Vedovn på glassplate. Automatisk lekkasjestopper under kjøkkenvask.
Varmtvannsbereder på 101 liter i hjørnebenken.

Bad/vaskerom

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme og mosaikkfliser i dusjen. Baderomsplater på veggene og malt himling. Servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett og dusj med glassvegger. Elektrisk avtrekksvifte med tilluft gjennom spalte under døren. Fordelerskap for rør-i-rør.

Soverom
Trebasert gulv, malte veggflater og malt plate-/panelhimling. Utgang til balkong.

Soverom 2
Trebasert gulv, malte veggflater og malt plate-/panelhimling. Dette er det minste soverommet. Luke med loftstige til kryploft.

Kjeller og loft

Bod i kjeller
Betonggulv, mur-/betongflater og trevegger. Enkel bodstandard med synlige tekniske føringer. Boden eies av borettslaget og disponeres av leiligheten. Utgang gjennom gavlveggen. Areal 17 m².

Kryploft
Uinnredet kaldt loft med synlig trekonstruksjon, bordtak og isolasjon mot oppvarmet etasje. Loftet er ikke måleverdig. Adkomst fra soverom 2.

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget i leiligheten ble fornyet i 2021 av Havneråss Elektro AS. Sikringsskapet er plassert i trappegangen og har automatsikringer og overspenningsvern. Det er elektrisk gulvvarme på bad/vaskerom og under laminatgulvet i entré og stue/kjøkken.

Sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern i trappegangen.
Det foreligger kursfortegnelse, samsvarserklæring og rapport fra sluttkontroll i Boligmappa.
Samsvarserklæringen er signert 23.04.2021 og beskriver totalrenovering med nytt strømanlegg i hele leiligheten. Dokumentasjonen omfatter også varmekabelskjema for badet. Eier bekrefter faglært arbeid og samsvarserklæring i egenerklæringen.
Det har ikke vært el-tilsyn fra DLE etter at anlegget ble totalrenovert i 2021. Entreprenørens sluttkontroll fra 2021 er dokumentasjon fra utførelsen og må skilles fra et senere el-tilsyn.
Vurderingen i tilstandsrapporten omfatter tilgjengelige, synlige forhold og dokumentgjennomgang, og er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll.

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.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Leiligheten har rør-i-rør-system med fordelerskap på bad/vaskerom. Synlige tilkoblinger omfatter plastrør og metallkoblinger. Det er montert automatisk lekkasjestopper under kjøkkenvasken. Hovedstoppekranen er plassert i fellesgangen i kjelleren.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør i leiligheten er av plast. I kjellerboden er det synlig avløpsrør av plast, med overgang til eldre felles rør nær gulvet.
- Ventilasjon: Leiligheten har naturlig ventilasjon, supplert med mekanisk avtrekk fra bad/vaskerom og kjøkkenventilator.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder fra OSO, type F 100, med netto volum 101 liter og effekt 2 kW. Den er plassert i hjørnebenken på kjøkkenet, har fleksibel isolasjonskappe og spillbakke under, og er produsert i 2020.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er plassert i trappegangen og har automatsikringer og overspenningsvern. Det er elektrisk gulvvarme på bad/vaskerom og under laminatgulvet i entré og stue/kjøkken.
- Branntekniske forhold: Det er registrert røykvarsler og håndslokkeapparat i leiligheten.

HMS:
- Det mangler snøfangere på deler av taket. Forholdet er registrert som HMS-avvik.

- Radonnivået i leiligheten er ikke avklart ved måling. Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhet i NGUs radonkart. Kartklassen og manglende målinger påviser ikke forhøyede radonverdier i leiligheten.

Vedlikehold og oppfølging:
Kjøper må regne med normalt løpende vedlikehold av overflater, våtrom, sluk, ventilasjon og tekniske installasjoner. Dusjfugen bør følges opp forebyggende. Vedlikehold av

utvendig kledning følges opp av borettslaget. Utsatte partier mot nordvest bør rengjøres og overflatebehandles. Tak, renner, beslag, vinduer, dører og balkong må ha regelmessig
ettersyn. Fordeling av ansvar følger borettslagets vedtekter og eventuelle avtaler.

Samlet vurdering:
Leiligheten kombinerer moderniserte innvendige rom og installasjoner med en eldre bygningskropp. Dokumentasjonen fra rehabiliteringen er et viktig grunnlag for vurderingen av
bad og tekniske anlegg. De sentrale oppfølgingspunktene er vedlikehold av kledningen og dusjfugen, snøsikring som følges opp av borettslaget, og avklaring av radonnivået ved måling.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

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: 77 m²
BRA - e: 17 m²
BRA totalt: 94 m²
TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 17 m² Bod
1. etasje
BRA-i: 3 m² Entré

2. etasje
BRA-i: 74 m² Trapperom, gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom

TBA fordelt på etasje
2. etasje
6 m² Terrasse- og balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 17 m2 med adkomst via fellesareal og utgang gjennom gavlveggen.

Boden eies av borettslaget og er medregnet som eksternt bruksareal (BRA-e).

Felles tomt tilhørende borettslaget.

Borettslagets vedtekter og eventuelle avtaler regulerer bruksrettigheter og fordeling av vedlikeholdsansvar.

Hovedstoppekranen er plassert i fellesgangen i kjelleren.

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

Leilighet

Leilighetens BRA-i er 77 m², fordelt på egen entré og trappeoppgang i 1. etasje på 3 m² og leiligheten i 2. etasje på 74 m². Arealer i den separate leiligheten i 1. etasje inngår ikke.

Leiligheten disponerer én bod i kjelleren. Boden eies av borettslaget og har adkomst via fellesareal samt utgang gjennom gavlveggen. Boden er målt til ca. 16,7 m² og avrundet til eksternt bruksareal (BRA-e) på 17 m². Fellesgang inngår ikke i leilighetens areal. Grunnlaget for disposisjonsretten og eventuelle begrensninger bør avklares med borettslaget.

Balkongen har et terrasse- og balkongareal (TBA) på 6 m².

Kryploftet er ikke måleverdig og inngår ikke i BRA. Adkomst er via loftstige fra det minste soverommet uten balkongutgang.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 2 490 000,-

Felleskostnader
Kr. 4 875,-/mnd

Felleskostnader inkluderer
Vedlikehold, kommunale avgifter, forsikring (Kun husforsikring), regnskapsfører og revisor.

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

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

Omkostninger
kr. 2 490 000,- (Prisantydning)
kr. 162 077,- (Andel av fellesgjeld)
---
kr. 2 652 077,- (Pris inkl. fellesgjeld)
---
kr. 9 300,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)
kr. 545,- (Tinglysning skjøte)
---
kr. 18 796,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 2 670 873,- (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:

Grunnboksdato
13.11.2026

Forsikringsselskap
Fremtind

Polisenummer
22552547

Om borettslaget

St.Hanshaugen Borettslag består av 122 leiligheter og ligger i Kristiansund kommune.
Organisasjonsnummeret er 937899408.

Forretningsfører for selskapet er Azets Legeregnskap AS.

Vedtatte saker:
- Det er foretatt diverse forefallende reparasjoner etter behov.
- Det har vært noen elektriske reparasjoner i 2025 etter tilsyn fellesanlegg, samt at vi har satt opp 12 nye utelys.
- Utskifting av tak i Sjømannsgata 20 er ferdigstilt.
- I Langveien 81 måtte kloakk gjennom kjeller skiftes ut med nye rør.
- En varmtvannsbereder byttet ut etter kondemnering.

Pågående saker:
- Det arbeides med en ny vedlikeholdsplan for perioden som gjennomgås på årsmøtet.
- Behov for maling vil bli vurdert og evt lagt inn i denne planen.
- Det er fortsatt behov for utskifting av ytterligere tre-fire verandaer i perioden.
- Brannsikring: Årlig kontroll gjennomføres i 2026.
- Det er fortsatt tak som må skiftes. Det er behov for utbedring i løpet av perioden på om 7-8 hus.
- Behov for å se på løsning med snøfangere på en del hus.
- Vi vurderer om det er andre hus som det må gjøres noe med i denne perioden.
- Vi har en del fukt og vanninntrenging i kjellerne. Behov for drenering en del steder.
- Oppussing av oppganger vil fortsette. Det er planer om å ta en til to hvert år.

Andel Fellesgjeld

Kr. 162 077,- pr. 09.11.2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 3930.88.33481, Sparebank 1 Nordmøre
Annuitet.
Rentesats per 31-12-2025: 5,45% pa.
Saldo per 31-12-2025: kr 19457005
Andel av saldo: kr 162077
(siste termin 30-06-2043)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Andel Formue

Kr. 2 083,- pr. 31.12.2025

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Budsjettert regnskap for 2025:
Overskudd (kr. 269.000,- før avdrag).

Årsresultat for 2025:
Overskudd (kr 338 189).

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (269 000,-)

Årsresultat for 2025: overskudd (338 189,-)

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Sikringsfond

Dette borettslaget har ikke tegnet forsikring i Borettslagenes sikringsfond. Det betyr at andres mislighold av felleskostnader vil kunne medføre økte

felleskostnader for de øvrige andelseierne. Ta kontakt med meglerforetaket for nærmere info.

Forkjøpsrett
Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget/ boligbyggelaget. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

Gebyr forkjøpsrett
Kr 8 213,-

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

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne i St. Hanshaugen Borettslag plikter å bidra til ro, orden og vedlikehold av eiendommen. Dette innebærer blant annet å sørge for minst mulig støy mellom kl. 22.00 og 07.00, delta i ukentlig trappevask etter tur, samt bidra til snømåking, strøing, plenklipping, hekkeklipping og rydding av felles uteområder. Felles ganger og rømningsveier skal holdes frie for hindringer, og beboerne har ansvar for korrekt avfallssortering og orden rundt avfallsbeholderne. Kjellerdører og boder skal holdes låst, og byggets inngangsdører skal låses kl. 22.00. Beboerne skal også vise hensyn til naboer, sørge for at husdyr ikke er til sjenanse, forebygge frostskader og behandle eiendommen med forsiktighet. Eventuelle skader eller mangler som ikke kan utbedres av beboeren selv, skal meldes til styret eller forretningsfører umiddelbart.

Husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Diverse opplysninger

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

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

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

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

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

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

Salgsoppgave sist oppdatert
13.11.2026

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

Megler
Ludvik Strømskag Dyrnes, Eiendomsmeglerfullmektig
Epost: ludvik@notar.no

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

Meglers Vederlag
Fastpris vederlag kr. 40 000.00 (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 15 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 000,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 16 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 3 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

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

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

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

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

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

Barkgata 2

Vedlegg

Tilstandsrapport m/energimerke
Selgers egenerklæring
Ferdigattest / Midlertidig brukstillatelse
Matrikkelrapport
Søknad og vedtak
Kartutsnitt, grunnkart, vegkart
Utsnitt av kommuneplan
Utsnitt av reguleringsplan
Tinglyste dokument
Årsmelding og årsregnskap
Husordensregler
Vedtekter
Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

VerdiAnalyse.

Barkgata 2, 6510 KRISTIANSUND N

KRISTIANSUND kommune

gnr. 6, bnr. 366

Andelsnummer 118

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 03.11.2026 **Rapportdato:** 06.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22333-1568 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** LZ2000

Foretak: VerdiAnalyse AS **Takstingeniør:** Terje Storhaug **Vår ref:** Terje Storhaug

VerdiAnalyse.

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

Om VerdiAnalyse AS

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

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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



Rapportansvarlig

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

Barkgata 2, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 366
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Barkgata 2, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 366
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

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

Barkgata 2, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 366
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i 2. etasje i en bygning fra 1955 med to leiligheter, tilknyttet St. Hanshaugen borettslag. Leiligheten har egen entré og trappeoppgang fra 1. etasje, gang, åpen stue-/kjøkkenløsning, bad/vaskerom og to soverom. BRA-i er 77 m², hvorav 3 m² gjelder entré/trappeoppgang og 74 m² ligger i 2. etasje. Leiligheten disponerer en kjellerbod på 17 m² med adkomst via fellesareal og utgang gjennom gavlveggen. Boden eies av borettslaget og er medregnet som eksternt bruksareal (BRA-e). Grunnlaget for disposisjonsretten og eventuelle begrensninger bør avklares med borettslaget. Fra det største soverommet er det utgang til balkong på 6 m². Kryploftet er ikke måleverdig og har adkomst via loftstige fra det minste soverommet uten balkongutgang.

Yttervegger og etasjeskillere er utført i tre. Fasaden har stående trekledning med registrert lufting bak kledningen, og saltaket er tekket med steinbelagte stålplater. Takrenner, nedløp og beslag er av metall. Vinduer har malte trekarmer og 2-lags isolerglass, oppgitt skiftet i 2005. Tak, renner og skorstein over tak er vurdert fra bakkenivå. På kryploftet er tilgjengelig midtparti, blant annet ved skorsteinen, kontrollert der det var forsvarlig å gå. Deler av konstruksjonen var ikke tilgjengelige for nærmere kontroll.

Innvendig ble leiligheten omfattende modernisert i 2021, med nye overflater, kjøkken, bad og tekniske installasjoner. Entré og stue/kjøkken har laminatgulv med gulvvarme. Veggene har malte flater og himlingene plater, med innfelte lys i flere rom. Kjøkkenet har slette fronter og integrerte hvitevarer. Oppvarmingen er elektrisk og med vedovn i stuen. Skorsteinen er opplyst rehabilitert. Ventilasjonen er naturlig, supplert med elektrisk vifte på badet og kjøkkenventilator med avtrekk til friluft. Badet har tilluft via luftespalte under døren.

Vanninstallasjonene omfatter rør-i-rør med fordelerskap på bad/vaskerom og automatisk lekkasjestopper under kjøkkenvasken. Hovedstoppekranen er plassert i fellesgangen i kjelleren. Leiligheten har nyere avløpsrør av plast. Eldre felles rør i kjelleren tilhører borettslagets installasjoner og inngår ikke i tilstandsvurderingen. Varmtvannsberederen er plassert i hjørnebenken på kjøkkenet. Berederen er en OSO F 100 på 101 liter, produsert i 2020. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trappegangen. Det elektriske anlegget ble fornyet i 2021, og samsvarserklæring, kursfortegnelse og sluttkontroll foreligger i Boligmappa.

Bad/vaskerom ble rehabilitert i 2021 og har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, baderomsplater, servantinnredning, vegghengt toalett og dusj med glassvegger. Dokumentasjon fra utførende foretak, sjekklister og produktdokumentasjon foreligger i Boligmappa. Det ble målt 30 mm høydeforskjell fra topp flis ved døren til topp sluk. Fuktindikering ga ingen unormale utslag. Hulltaking er vurdert og unnlatt på bakgrunn av dokumentasjonen og kontrollen. Dette avklarer ikke alle forhold inne i lukkede konstruksjoner.

Tomteforhold og tilhørende felles bygningsdeler inngår ikke i denne tilstandsvurderingen.

Standard
Leiligheten har en tidsmessig innvendig standard etter moderniseringen i 2021. Materialer og innredning gir et nyere preg innvendig, mens bygningens hovedkonstruksjoner og flere felles bygningsdeler er eldre.

Tilstand og tekniske forhold
Det er mindre malings- og værslitasje på kledningen mot nordvest, vurdert innenfor TG1. Silikonfugen mellom dusjgulvet og sokkelflisen bør vedlikeholdes og suppleres eller fornyes.

Manglende snøfangere på deler av taket er registrert som HMS-avvik. Borettslaget bør sørge for nødvendig snøsikring over innganger og andre arealer der personer ferdes.

Radon er registrert som HMS-avvik. Det er ikke utført radonmåling, og radonsikring er ikke dokumentert. NGUs kart viser høy aktsomhet ved eiendommen. Kartklassen påviser ikke forhøyede radonverdier i leiligheten; måling anbefales for å avklare nivået. Røykvarsler og håndslokkeapparat er registrert uten avvik ved den visuelle kontrollen.

Vedlikehold og oppfølging
Kjøper må regne med normalt løpende vedlikehold av overflater, våtrom, sluk, ventilasjon og tekniske installasjoner. Dusjfugen bør følges opp forebyggende. Vedlikehold av utvendig kledning følges opp av borettslaget. Utsatte partier mot nordvest bør rengjøres og overflatebehandles. Tak, renner, beslag, vinduer, dører og balkong må ha regelmessig ettersyn. Fordeling av ansvar følger borettslagets vedtekter og eventuelle avtaler.

Samlet vurdering
Leiligheten kombinerer moderniserte innvendige rom og installasjoner med en eldre bygningskropp. Dokumentasjonen fra rehabiliteringen er et viktig grunnlag for vurderingen av bad og tekniske anlegg. De sentrale oppfølgingspunktene er vedlikehold av kledningen og dusjfugen, snøsikring som følges opp av borettslaget, og avklaring av radonnivået ved måling.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Barkgata 2, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 366
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Leilighet

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

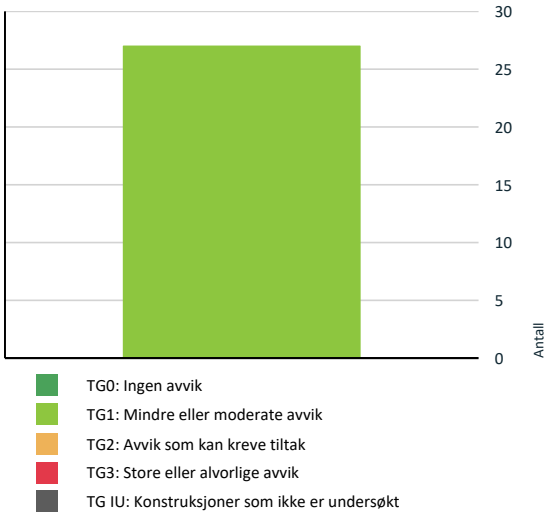
Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke fremlagt i det gjennomgåtte oppdragsgrunnlaget. Tidligere salgstegning er benyttet som støtte for rominndelingen, men dokumenterer ikke kommunal godkjenning. Kjellerrommet beskrives som bod. Samsvar mellom dagens bruk og kommunalt godkjente tegninger er derfor ikke verifisert. Moderniseringen av leiligheten er dokumentert i første halvår 2021. Eier opplyser i tillegg per telefon at alle vinduene i bygningens kjeller ble skiftet i 2026.

Barkgata 2, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 366
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på deler av taket. Forholdet er registrert som HMS-avvik. Gå til side
- Radonnivået i leiligheten er ikke avklart ved måling. Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhet i NGUs radonkart. Kartklassen og manglende målinger påviser ikke forhøyede radonverdier i leiligheten.

Barkgata 2, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 366
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1955

Kommentar
Byggeår 1955 er oppgitt i Eiendomsverdi.no.

Anvendelse
Andelsleilighet i 2. etasje med egen entré og trapp fra 1. etasje.

Standard
Leiligheten er innvendig modernisert i 2021 og har en tidsmessig standard med åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom og kombinert bad/vaskerom. Entré og stue/kjøkken har laminatgulv med gulvvarme. Veggene har malte flater, og himlingene har plater med innfelte lys i flere rom. Bad/vaskerom har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, baderomsplater og moderne sanitærutstyr. Kjøkkenet har slette fronter og integrerte hvitevarer. Oppvarmingen er elektrisk og med vedovn. Bygningens opprinnelige hovedkonstruksjoner er fra 1955.

Vedlikehold
Leiligheten har behov for normalt løpende ettersyn og vedlikehold. Silikonfugen mellom dusjgulvet og sokkelflisen bør vedlikeholdes og suppleres eller fornyes der den er mangelfull. Innvendig må særlig våtrommets fuger, overganger, sluk og ventilasjon samt vann- og avløpsinstallasjoner følges opp. Utvendig gjelder dette taktekking, renner, beslag, kledning, vinduer, dører og balkong. Det er mindre malings- og værslitasje på kledningen mot nordvest. Kledningen bør rengjøres og utsatte partier overflatebehandles. Utvendig kledning er en felles bygningsdel, og vedlikeholdet følges opp av borettslaget. Nærmere ansvarsfordeling for felles bygningsdeler følger borettslagets vedtekter. Modernisering av leiligheten fornyer ikke i seg selv bygningens eldre hovedkonstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2026	Utskifting av kjellervinduer	Eier opplyser per telefon at vinduene i kjelleren ble skiftet i 2026.
2021	Modernisering	Leiligheten ble innvendig modernisert med nytt kjøkken og bad/vaskerom, fornyede overflater samt nye vann- og avløpsinstallasjoner i leiligheten. Det elektriske anlegget ble fornyet av Havnerås Elektro AS. Dokumentasjon på våtromsarbeider og samsvarserklæring for elektrisk anlegg foreligger i Boligmappa.
2005	Utskifting av vinduer	Vinduer med trekarmer og 2-lags isolerglass er oppgitt skiftet i 2005 i salgsprospektet fra 2020 for denne leiligheten. Eventuelle senere utskiftinger er ikke dokumentert.
	Pipe og ildsted	Det er opplyst om tidligere rehabilitering av skorstein og montering av nyere vedovn. Utførelsesår og nærmere omfang for denne leiligheten er ikke dokumentert.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med steinbelagte stålplater. Taktekking er en felles bygningsdel. Taket er vurdert fra bakkenivå. Kontrollen er begrenset til synlige deler fra dette nivået, og tekking, innfestinger og detaljer er ikke undersøkt på nært hold. Taktekkingen antas å være yngre enn 18 år. Utførelsesår er ikke dokumentert og er heller ikke avklart i de gjennomgåtte tidligere salgsopplysningene.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Bygningen har takrenner, nedløp og beslag av metall. Skorsteinen over tak er beslått. Renner, beslag og skorstein over tak er vurdert fra bakkenivå, med begrenset innsyn til detaljer og innfestinger. Det er adkomst for feier med stigetrinn på taket. Bygningsdelene inngår i bygningens felles konstruksjoner. Utførelsesår er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på deler av taket. Forholdet er registrert som HMS-avvik.

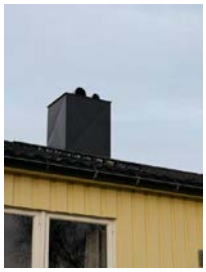
Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Borettslaget bør sørge for nødvendig snøsikring over innganger og andre arealer der personer ferdes. Omfang og innfesting må tilpasses taket.

Konsekvens: Snø og is som raser fra taket kan skade personer og gjenstander nedenfor.

Barkgata 2, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 366
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport



Beslått skorstein over tak, sett fra bakkenivå. Taktekking og takrenne er synlige i forkant.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med takkonstruksjon av tre og bordtak som undertak. Over leiligheten er det et uinnredet kaldt loft med isolasjon mot oppvarmet etasje. Kryploftet har adkomst via luke med loftstige fra det minste soverommet, uten balkongutgang. Loftet er ikke måleverdig og benyttes til oppbevaring.

Loftet er besiktiget fra midtpartiet ved skorsteinen og øvrige steder hvor det var forsvarlig å gå. Kontrollomfanget er begrenset til tilgjengelige, synlige deler. Områder uten trygg adkomst og skjulte deler av konstruksjonen er ikke kontrollert direkte.



Kryploft. Kontrollen var begrenset til midtpartiet og områdene der det var forsvarlig å gå.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som trekonstruksjoner med utvendig stående trekledning. Det ble registrert lufting bak kledningen ved befaringen. Veggene er i hovedsak lukkede konstruksjoner, og isolasjon, vindsperre og skjulte forbindelser er ikke kontrollert direkte.

Det er noe malings- og værslitasje på veggen mot nordvest. Slitasjen vurderes som mindre og innenfor TG1.

Vedlikehold: Kledningen bør rengjøres, løs maling skrapes og utsatte partier gis egnet grunning og ny overflatebehandling. Utvendig kledning er en felles bygningsdel, og vedlikeholdet følges opp av borettslaget. Nærmere ansvarsfordeling følger borettslagets vedtekter.

Konsekvens: Dersom overflatebehandlingen ikke vedlikeholdes, vil treverket over tid bli mer utsatt for fukt og videre nedbryting.

Barkgata 2, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 366
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport



Mindre malings- og værslitasje på kledning mot nordvest. Vedlikehold følges opp av borettslaget.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. I salgsprospektet fra 2020 er vinduene oppgitt skiftet i 2005. Det er ikke dokumentert om enkelte vinduer er skiftet senere. Vinduer i kjelleren ble skiftet i 2026.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har egen inngang i 1. etasje og balkongdør fra ett av soverommene i 2. etasje. Dørene er utført i tre, og balkongdøren har glassfelt.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra soverom i 2. etasje er det utgang til en balkong med trekonstruksjon, terrassebord og rekkverk av tre. Balkongen er understøttet med søyler. Balkongen har et areal på 6 m².



Balkong i 2. etasje sett fra bakkenivå. Malt trerekkverk og takrenne langs forkanten.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygningsdelene som naturlig hører til leiligheten – som yttervegger, vinduer, balkongdør, ytterdør og tilhørende balkong – vurderes å ha særlig nær tilknytning til andelen og er derfor undersøkt som en del av leilighetens tilstand. Dette gjelder selv om disse delene i utgangspunktet kan inngå i borettslagets fellesareal.
Endelig fordeling av eier- og vedlikeholdsansvar følger borettslagets vedtekter og eventuelle vedtak fra styret. Det anbefales å se disse for nærmere avklaring av ansvar mellom borettslaget og den enkelte andelseier.

Barkgata 2, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 366
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Entré og stue/kjøkken har laminatgulv med gulvvarme. Øvrige oppholdsrom har trebaserte gulvoverflater. Innvendige overflater ble fornyet ved moderniseringen i 2021. Bad/vaskerom har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme og er beskrevet under våtrom.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har i hovedsak malte plater. Himlingene har malte himlingsplater, med innfelte lys i flere rom. Overflatene ble fornyet ved moderniseringen i 2021. Overflater på bad/vaskerom er beskrevet under våtrom.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillerne er i hovedsak utført som trebjelkelag. Bærende og isolerende deler av etasjeskillerne er i stor grad skjult av gulv og himlinger.

⚠ Radon

Beskrivelse

Bygningen er oppført i 1955. Radonsikring er ikke dokumentert i det gjennomgåtte grunnlaget. Eventuell radonsperre ligger i skjulte konstruksjoner og kan ikke bekreftes ved visuell kontroll. Eier oppgir i egenerklæring signert 30.10.2026 at radonmåling ikke er utført. Leilighetens oppholdsrom ligger i 2. etasje.

Kontroll av NGUs nasjonale aktsomhetskart 03.11.2026 viser høy aktsomhet ved eiendommen. Kartklassen beskriver områdets potensial for radon og er ikke en måling i leiligheten. Forholdet er registrert som HMS-avvik med anbefaling om måling.

Vurdering av avvik:
• Radonnivået i leiligheten er ikke avklart ved måling. Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhet i NGUs radonkart. Kartklassen og manglende målinger påviser ikke forhøyede radonverdier i leiligheten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Det anbefales radonmåling i minst to oppholdsrom, for eksempel stue og soverom, i minst to måneder i vinterhalvåret etter DSAs måleprosedyre. Måling og eventuell videre oppfølging kan samordnes med borettslaget.

Konsekvens: Ved eventuelt forhøyede radonverdier kan langvarig eksponering ha helsemessig betydning. Måling er nødvendig for å avklare nivået og om det er behov for tiltak.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i leiligheten

Beskrivelse

Leiligheten har vedovn i stuen, plassert på glassplate og tilknyttet bygningens skorstein. I salgsgrunnlaget fra 2025 er det opplyst at skorsteinen er rehabilitert og at ny vedovn ble montert. Utførelsesår og omfang av rehabiliteringen er ikke endelig dokumentert for denne tilkoblingen. Eier oppgir i egenerklæringen at det ikke er kjennskap til problemer, pålegg eller fyringsforbud knyttet til ildsted/skorstein. Innvendig røykløp er ikke kontrollert direkte. Skorsteinen er vurdert fra tilgjengelige innvendige overflater. På kryploftet var bare deler av skorsteinen synlige og tilgjengelige for kontroll.

Barkgata 2, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 366
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport



Vedovn i stuen med gulvplate av glass foran ildstedet.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp mellom egen entré i 1. etasje og leiligheten i 2. etasje. Trappen har rekkverk og håndløper. Adkomst til kryploftet skjer via nedfellbar loftstige fra det minste soverommet, uten balkongutgang.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, profilerte tredører med tilhørende karmer og listverk.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier oppgir i egenerklæring signert 30.10.2026 at det ikke er kjennskap til sopp-/råteskader, insekter, skadedyr eller skjeggkre i leiligheten eller i borettslagets fellesarealer og øvrige boliger. Opplysningene beskriver eiers kjennskap og er ikke en garanti for at skjulte forhold ikke forekommer. Bygningen har trekonstruksjoner, kjeller og kaldt loft. Kontroll av skjulte hulrom og områder bak innredning og lagrede gjenstander er begrenset av tilgjengeligheten.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

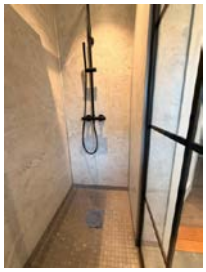
Kombinert bad/vaskerom i 2. etasje, modernisert i 2021. Rommet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, baderomsplater på veggene og himlingsplater med innfelte lys. Innredningen omfatter servant med underskap, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin. Eier oppgir i egenerklæringen at det ikke er kjennskap til feil ved våtrommet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Barkgata 2, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 366
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport





Oversikt over dusjsonen på bad/vaskerom.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

I Boligmappa foreligger dokumentasjon fra moderniseringen av bad/vaskerom i 2021. Goma Bygg AS er oppført som prosjektleder og tømrer, Bademiljø Lystad AS som rørlegger, Havnerås Elektro AS som elektroentreprenør og Møre personale og monteringsservice som membranlegger og flislegger. Det foreligger sjekklister for tømrerarbeid og membran-/flisarbeid datert 22.06.2021, samt FDV-dokumentasjon for blant annet Fibo baderomsplater og Mapei WPS membransystem. Dokumentasjonen omfatter også samsvarserklæring, sluttkontroll og varmekabelskjema for det elektriske arbeidet. Sjekklistene beskriver entreprenørenes kontroll ved utførelsen og er ikke måleresultater fra denne befaringen. Eier bekrefter i egenerklæring signert 30.10.2026 at våtrommet ble oppgradert av fagfolk under tidligere eier. Tømrerens sjekkliste bekrefter også dampsperre/membran, vann- og damptetting mot vindu/dør samt luft- og damptetting i himling og ved gjennomføringer.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater med marmorert overflate. Himlingen har malte plater og innfelte lys. Fibo er oppgitt som veggsystem i våtromsdokumentasjonen fra 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Dusjsonen har mindre fliser enn gulvet for øvrig. Det ble målt 30 mm høydeforskjell fra topp flis ved døren til topp sluk. Målingen beskriver den samlede høydeforskjellen mellom disse punktene.

Vedlikehold
Silikonfugen mellom dusjgulvet og sokkelflisen bør vedlikeholdes og suppleres eller fornyes der den er ufullstendig eller har svekket heft. Løs fugemasse fjernes, og underlaget rengjøres og tørkes før egnet våtromssilikon påføres. Det anbefales å utføre dette som forebyggende vedlikehold før det eventuelt oppstår følgeskader.

Konsekvens
En sammenhengende, vedlikeholdt fuge reduserer vannbelastningen i overgangen og bidrar til å forebygge fuktrelaterte skader. Det ble ikke registrert unormale utslag ved fuktindikering på befaringen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Barkgata 2, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 366
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport



Silikonfugen mellom dusjgulv og sokkelflis anbefales vedlikeholdt og supplert eller fornyet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk i dusjsonen og baderomsplater på veggene. I Boligmappa foreligger sjekkliste for membran-/flisarbeid datert 22.06.2021 og produktdokumentasjon for Mapei WPS membransystem og Fibo veggplater. Membranen under flisene og skjulte overganger kan ikke vurderes fullt ut ved visuell kontroll.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring



Overgang mellom gulv, sokkelflis og veggplater i dusjsonen.



Sluk i dusjsonen med risten tatt av. Synlig klemring og vannlåsinnsats.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant med underskap, speil, vegghengt toalett med innebygd sisterne og dusjhjørne med glassvegger. Det er opplegg for vaskemaskin. Sanitær- og rørarbeid ved moderniseringen i 2021 er dokumentert med Bademiljø Lystad AS som utførende.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bad/vaskerom har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte fra PAX. Tilluft til rommet skjer via spalte under døren. Ventil og vifte bør rengjøres regelmessig for å opprettholde luftgjennomstrømningen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Barkgata 2, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 366
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bad/vaskerom ble rehabilitert i 2021. Hulltaking i tilliggende konstruksjon er vurdert og unnlatt. Vurderingen bygger på dokumentasjonen av rehabiliteringen i Boligmappa, herunder sjekklister for tømrer-, membran- og flisarbeid, samt kontroll med fuktindikator på befaringen uten unormale utslag.

Kontrollen er begrenset til tilgjengelige overflater og fuktindikering. Overflateindikering måler ikke fuktinnholdet inne i lukkede konstruksjoner. Skjulte feil, utførelsen bak overflatene og fukt i lukkede konstruksjoner kan derfor ikke avklares fullt ut uten åpning.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er modernisert i 2021 og inngår i åpen løsning mot stuen. Innredningen har mørke, slette fronter, mørk benkeplate og nedfelt vask. Det er integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp. Veggen over deler av kjøkkenbenken har plater med steinmønster. Gulvet har laminat med gulvvarme, veggene har malte flater og himlingen har plater med innfelte lys.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Kjøkken med innredning fra moderniseringen i 2021.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har veggmontert ventilator over platetoppen med avtrekk til friluft. Ventilator og fettfilter bør rengjøres regelmessig for å opprettholde funksjonen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har rør-i-rør-system med fordelerskap på bad/vaskerom. Synlige tilkoblinger omfatter plastrør og metallkoblinger. Under kjøkkenvasken er det montert automatisk lekkasjestopper. Rørarbeid ved moderniseringen i 2021 er utført av Bademiljø Lystad AS. Skjulte rørstrekk og felles ledningsnett er ikke tilgjengelige for direkte visuell kontroll.

Opplysning: Hovedstoppekranen er plassert i fellesgangen i kjelleren.

Barkgata 2, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 366
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Fordelerskap for rør-i-rør på bad/vaskerom.



Hovedstoppekran i fellesgangen i kjelleren.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i leiligheten er av plast. I kjellerboden er det synlig nyere avløpsrør av plast, med overgang til eldre felles rør nær gulvet. De eldre felles rørene tilhører borettslagets installasjoner og er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten. TG1 gjelder leilighetens nyere avløpsinstallasjoner. Ledningsstrekk inne i vegger, etasjeskillere og grunnen er ikke tilgjengelige for direkte visuell kontroll.

Ved salget i 2025 ble det opplyst om en tidligere sprekk i et avløpsrør mellom etasjene, med vann som fulgte røret til kjelleren. Det ble samtidig opplyst at nye rør var lagt i forbindelse med moderniseringen. Dette er historiske opplysninger om et opplyst utbedret forhold. Dagens eier oppgir i egenerklæringen at hun ikke kjenner til feil eller arbeid/kontroll på vann og avløp.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon, supplert med mekanisk avtrekk fra bad/vaskerom og kjøkkenventilator. Badets vifte og kjøkkenavtrekket er beskrevet under de respektive rommene.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder fra OSO, type F 100, med oppgitt netto volum 101 liter og effekt 2 kW. Beredereren er plassert i hjørnebenken på kjøkkenet og har fleksibel isolasjonskappe. Det er synlig spillbakke under beredereren. Automatisk lekkasjestopper er registrert i kjøkkenbenken. Kontrollen er begrenset til tilgjengelige og synlige deler i skapet.

Typeskiltet viser produksjonsdato 14.08.2020. Produksjonsår er hentet fra typeskiltet og angir ikke i seg selv monteringsdato.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Det elektriske anlegget i leiligheten ble fornyet i 2021 av Havnerås Elektro AS. Sikringsskapet er plassert i trappegangen og har automatsikringer og

overspenningsvern. Det foreligger kursfortegnelse, samsvarserklæring og rapport fra sluttkontroll i Boligmappa. Samsvarserklæringen er signert 23.04.2021 og beskriver totalrenovering med nytt strømanlegg i hele leiligheten. Det er elektrisk gulvvarme på bad/vaskerom og under laminatgulvet i entré og stue/kjøkken. Dokumentasjonen omfatter også varmekabelskjema for badet. Eier bekrefter faglært arbeid og samsvarserklæring i egenerklæringen. Det har ikke vært el-tilsyn fra DLE etter at anlegget ble totalrenovert i 2021. Entreprenørens sluttkontroll fra 2021 er dokumentasjon fra utførelsen og må skilles fra et senere el-tilsyn. Vurderingen i tilstandsrapporten omfatter tilgjengelige, synlige forhold og dokumentgjennomgang, og er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll.



Sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern i trappegangen.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert røykvarsler og håndslokkeapparat i leiligheten. Det er ikke registrert avvik ved dette utstyret. Kontrollen er begrenset til visuell registrering av synlig utstyr. Det er ikke utført funksjonstest, kontroll av batteri, trykk, serviceintervall eller dekningsgrad utover synlige forhold.

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

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på deler av taket. Forholdet er registrert som HMS-avvik.

• Radonnivået i leiligheten er ikke avklart ved måling. Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhet i NGUs radonkart. Kartklassen og manglende målinger påviser ikke forhøyede radonverdier i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Borettslaget bør sørge for nødvendig snøsikring over innganger og andre arealer der personer ferdes. Omfang og innfesting må tilpasses taket.

Konsekvens: Snø og is som raser fra taket kan skade personer og gjenstander nedenfor.

• Tiltak: Det anbefales radonmåling i minst to oppholdsrom, for eksempel stue og soverom, i minst to måneder i vinterhalvåret etter DSAs måleprosedyre. Måling og eventuell videre oppfølging kan samordnes med borettslaget.

Konsekvens: Ved eventuelt forhøyede radonverdier kan langvarig eksponering ha helsemessig betydning. Måling er nødvendig for å avklare nivået og om det er behov for tiltak.

Barkgata 2, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 366
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

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

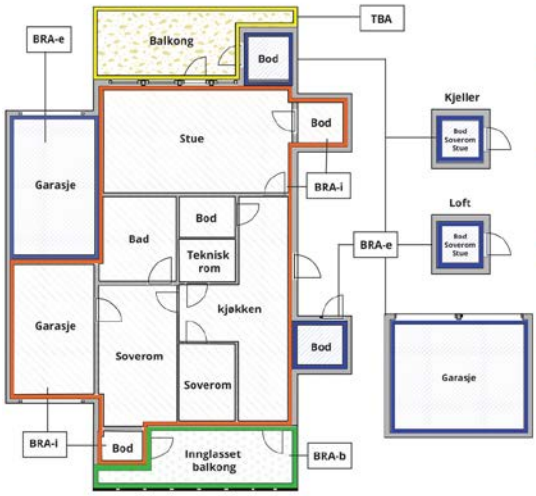
Hva er måleverdig areal?

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.

Barkgata 2, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 366
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	3			3	
2. etasje	74			74	6
Kjeller		17		17	
Loft					
SUM	**77**	**17**			**6**
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré		
2. etasje	Trapperom, gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	
Loft		Kryploft	

Kommentar

Leilighetens BRA-i er 77 m², fordelt på egen entré og trappeoppgang i 1. etasje på 3 m² og leiligheten i 2. etasje på 74 m². Arealer i den separate leiligheten i 1. etasje inngår ikke.

Leiligheten disponerer én bod i kjelleren. Boden eies av borettslaget og har adkomst via fellesareal samt utgang gjennom gavlveggen. Boden er målt til ca. 16,7 m² og avrundet til eksternt bruksareal (BRA-e) på 17 m². Fellesgang inngår ikke i leilighetens areal. Grunnlaget for disposisjonsretten og eventuelle begrensninger bør avklares med borettslaget.

Balkongen har et terrasse- og balkongareal (TBA) på 6 m².

Kryploftet er ikke måleverdig og inngår ikke i BRA. Adkomst er via loftstige fra det minste soverommet uten balkongutgang.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke fremlagt i det gjennomgåtte oppdragsgrunnlaget. Tidligere salgstegning er benyttet som støtte for rominndelingen, men dokumenterer ikke kommunal godkjenning. Kjellerrommet beskrives som bod. Samsvar mellom dagens bruk og kommunalt godkjente tegninger er derfor ikke verifisert. Moderniseringen av leiligheten er dokumentert i første halvår 2021. Eier opplyser i tillegg per telefon at alle vinduene i bygningens kjeller ble skiftet i 2026.

Nyere håndverkstjenester

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

Barkgata 2, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 366
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2026	Terje Storhaug	Takstingeniør
	Astri Karin Taftø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	6	366		0	474.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Barkgata 2

Hjemmelshaver
St Hanshaugen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/ST HANSHAUGEN BORETTSLAG	955250370	H0201		Astri Karin Taftø

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
118

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på St. Hanshaugen i Kristiansund, i et etablert boligområde med gangavstand til sentrum. Leiligheten ligger i 2. etasje i en horisontaldelt bygning med to leiligheter og har egen entré og trappeoppgang fra 1. etasje.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via Barkgata.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Hovedstoppekranen er plassert i fellesgangen i kjelleren.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Ledninger i grunnen er ikke tilgjengelige for direkte kontroll.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan R-021, Nordre Ansnesenget, med ikrafttredelsesdato 16.02.1949. Planen er registrert som endelig vedtatt arealplan i kommunens kart- og planregister, kontrollert 03.11.2026. Området er regulert for boligbebyggelse med tilhørende ute- og veiarealer. For nærmere opplysninger om planbestemmelser og øvrige planforhold vises det til Kristiansund kommune og meglerens salgsoppgave.

Om tomten

Felles tomt tilhørende borettslaget. Gnr. 6 bnr. 366 er registrert med et areal på 474,8 m² i kommunens kartgrunnlag, kontrollert 03.11.2026. Tomteforhold er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

Tinglyste/andre forhold

For oppdaterte opplysninger om tinglyste rettigheter og heftelser vises det til grunnboken og meglerens salgsoppgave. Borettslagets vedtekter og eventuelle avtaler regulerer bruksrettigheter og fordeling av vedlikeholdsansvar. Leiligheten disponerer én bod i kjelleren på 17 m², med utgang gjennom gavlveggen. Boden eies av borettslaget og disponeres av leiligheten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	03.11.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen. Innhentet av takstmann. Tillegg registrert 06.11.2026: Eier opplyser per telefon at alle vinduene i kjelleren ble skiftet i 2026.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.11.2026	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	30.10.2026	Signert av Astri Karin Taftø. Gjennomgått som grunnlag for rapporten.	Gjennomgått	5	Nei
Tilstandsrapport		Avventer gjennomlesning og godkjenning.	Ikke gjennomgått		Nei

Barkgata 2, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 366
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Barkgata 2, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 366
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Rapporten gjelder andelsleilighet H0201 i 2. etasje, med egen

Barkgata 2, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 366
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Forutsetninger

entré og trapp fra 1. etasje, i Barkgata 2. Befaringen ble gjennomført 03.11.2026 kl. 14.00–15.00 sammen med eier.

Vurderingene bygger på tilgjengelige bygningsdeler ved befaringen, utførte undersøkelser og målinger som er beskrevet under de enkelte kontrollpunktene, samt eieropplysninger, egenerklæring og gjennomgått dokumentasjon i Boligmappa. Eiendomsopplysninger og opplysninger om tidligere arbeider er supplert med tilgjengelig salgsmateriale og tidligere tilstandsrapport for eiendommen. Historiske opplysninger innebærer ikke at skjulte arbeider eller konstruksjoner er kontrollert på nytt.

Felles bygningsdeler er omtalt i det omfanget som fremgår av rapporten. Rapporten er ikke en samlet tilstandsvurdering av borettslagets bygningsmasse. Tomteforhold er ikke tilstandsvurdert. Vedlikehold av utvendige og felles bygningsdeler håndteres av borettslaget innenfor ansvarsfordelingen i vedtektene. Vurderingen av avløpsrør er avgrenset til leilighetens nyere rør; eldre felles rør i kjelleren er kun omtalt som opplysning.

Taktekking, renner, beslag og skorstein over tak er vurdert fra bakkenivå. Kryploftet har adkomst via loftsluke i det minste soverommet, uten balkongutgang. Kontrollen er begrenset til midtpartiet, området ved skorsteinen og steder der det var forsvarlig å gå. Øvrige deler av loftet og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert direkte.

Det ble ikke utført hulltaking ved badet. Vurderingen bygger på dokumentasjonen for arbeidene i 2021, tilgjengelige sjekklister, visuell kontroll og fuktindikering uten unormale utslag. Overflateindikering gir ikke sikker informasjon om fuktforhold eller tetthet i skjulte konstruksjoner. Kontrollomfang og vurdering fremgår av våtromspunktene.

Kontrollen av det elektriske anlegget er begrenset til rapportens forenklede kontroll og gjennomgått dokumentasjon. Samsvarserklæring og sluttkontroll fra 2021 er ikke et tilsyn fra DLE. Brannteknisk kontroll er begrenset til visuell registrering av synlig røykvarsler og slukkeutstyr, uten funksjonstest eller kontroll av batteri, trykk, serviceintervall og dekningsgrad utover synlige forhold.

BRA-i på 77 m² omfatter 3 m² entré/trapp i 1. etasje og 74 m² i 2. etasje. Areal i den andre leiligheten i 1. etasje inngår ikke. Kjellerboden på 17 m² er borettslagets eiendom og disponeres av leiligheten, med adkomst via fellesareal. Den er medregnet som BRA-e og er ikke vurdert som rom for varig opphold. Fellesgang inngår ikke i leilighetens areal. Grunnlaget for disposisjonsretten og eventuelle begrensninger bør avklares med borettslaget. Kryploftet er ikke måleverdig og inngår ikke i bruksarealet. Balkongen har et terrasse- og balkongareal (TBA) på 6 m².

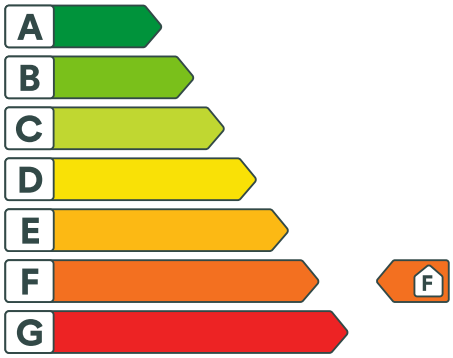
Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke fremlagt. Tidligere salgstegning er benyttet som hjelpemiddel for rominndeling og dokumenterer ikke offentlig godkjenning av dagens bruk.

enova

Energiattest



Adresse **Barkgata 2, 6510 KRISTIANSUND N**	
Dato for energimerking **06.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-380815**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12607989**
Gårdsnummer **6**	Bruksnummer **366**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1955**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **77,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **77,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **368,74**

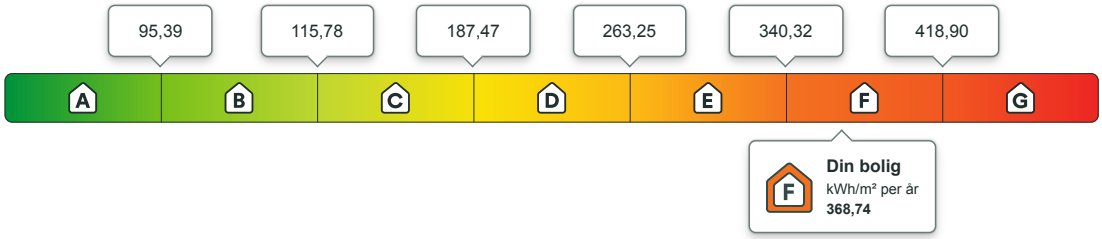
Barkgata 2, 6510 KRISTIANSUND N

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
26 064,56	**338,50**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Barkgata 2, 6510 KRISTIANSUND N

Detaljering

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

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



Barkgata 2, 6510 KRISTIANSUND N

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 23: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Notar Kristiansund

Oppdragsnr.

4-0411/26

Selger 1 navn

Astri Karin Taftø

Gateadresse

Barkgata 2

Poststed

KRISTIANSUND N

Postnr

6510

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 1

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: 4-0411/26

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt gjort av Gomabygg
Arbeid utført av	Goma bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Alt gjort av tidliger eier

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Boligmappe

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

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2021
Arbeid utført av	Havnerås alektro as

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 4-0411/26

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

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

25 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:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

28 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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 4-0411/26

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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 4-0411/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Astri karin Taftø	40d3ab7576679cbca1129 3647e0f9da1401cc40d	30.10.2026 09:44:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4-0411/26

- 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



ÅRSBERETNING 2025

St.Hanshaugen Borettslag

Årsmøte torsdag 19 mai 2026

Til beboerne i St.Hanshaugen Borettslag.

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

Tirsdag 19 mai 2026, Kl. 18.00.
i Klubbens lokaler i Festiviteten i Kristiansund.

Saksliste ihht. vedtektenes § 9 :

1. Konstituering
   a. Valg av møteleder
   b. Opprop, navnefortegnelse
0 c. Valg av møtesekretær og to representanter til å undertegne protokollen

2. Årsmelding fra styret

3. Årsoppgjøret og i den forbindelse spørsmål om anvendelse av overskudd evt. dekning av underskudd

4. Spørsmål om ansvarsfrihet

5. Budsjett for 2026

6. Valg
   a. Valg av 2 styremedlemmer
   b Valg av fem vararepresentanter til styret
   c. Valg av valgkomité på tre medlemmer og en vararepresentant

7. Evt. godtgjørelse til styret, forretningsfører og revisor

Kristiansund 02.03.2026

Geir Lægreid
Styreleder

St. Hanshaugen borettslag – Årsberetning 2025.

Ordinær generalforsamling ble holdt i Klubbens Lokaler i Festiviteten i Kristiansund 27. mai 2025. Det var møtt fram 24 stemmeberettigede.

Geir Lægreid ble valgt til møteleder, Lisbeth Krakeli ble valgt til møtesekretær. Dagfinn Larsen og Liv Hjelen ble valgt til å underskrive protokollen.

Årsmeldingen ble referert og godkjent. Årsoppgjøret ble gjennomgått og godkjent. Budsjettet for 2026 ble referert og godkjent.

Styret har bestått av:		
Geir Lægreid	styreleder	
Merete Maurset	nestleder	
Lisbeth Krakeli	sekretær	
Tor Helge Kvamme	styremedlem	på valg
Monica Kvalvik, valgt for 1 år	styremedlem	på valg

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

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

VIRKSOMHETEN I LAGET I 2025:

St.Hanshaugen Borettslag er et frittstående borettslag i Kristiansund kommune med 122 leiligheter. I tillegg til generalforsamlingen har styret holdt 6 styremøter. Utover dette har styret flere befaringer, samarbeidsmøter og samtaler. Dette med bakgrunn i det både en større sak med utskifting av kloakk gjennom en kjeller og bytte av tak.

CONTAINER.

Som tidligere år ble det utplassert en container i borettslaget. I 2025 var det fra 25. april til 15. mai. Behovet for container er fortsatt til stede, men vi strever med at det kastes avfall som ikke er sortert korrekt. Det medfører så store kostnader for laget, at man nå ser seg nødt til å utelate dette i år. Tilbudet på Hagelin med levering gratis bør være et godt alternativ for de alle fleste nå. Vi hadde også container utplassert gjennom sommeren til hageavfall.

DUGNAD.

Det er også i 2025 utført mye godt arbeid gjennom dugnad. Takk til alle som har vært med og bidratt med dugnadsarbeider for laget! Det har vært en større jobb med kartlegging av vedlikeholdsbehov i 2025. Dette fortsetter inn i 2026.

YTRE MILJØ.

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

LIKESTILLING.

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

FORTSATT DRIFT.
Forutsetningene for fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning. Både resultat og likviditet er tilstrekkelig til eiendommens drift og sikring.

VEDLIKEHOLD 2025.
Det er foretatt diverse forefallende reparasjoner etter behov. Det har vært noen elektriske reparasjoner i 2025 etter tilsyn fellesanlegg, samt at vi har satt opp 12 nye utelys.

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

Vi startet utskifting av tak i Sjømannsgata 20, men kommunen stanset arbeidet under henvisning til at var innenfor sentrumsplan og således krav om det på nytt skulle tekkes med skifer. Dette er ifølge sentrumsplanen feil, da vi ligger utenfor dette området. Her er det da en pågående sak.

Vi har hatt en sak med lekkasje fra tak, byttet luftebale og reparert innvendig tak i Sjømannsgata 20.Byttet balkongdør, vindu, noe bordkledning og isolasjon etter vanninntrenging i Sjømannsgata 21 b.

Tett kloakk i et par hus, staking og spyling i Galeasgt. 3 og i Langveien 81.
I Langveien 81 måtte kloakk gjennom kjeller skiftes ut med nye rør, en stor jobb.

En varmtvannsbereder byttet ut etter kondemnering. En ovn også skiftet etter kondemnering.

PLANER FREMOVER - VEDLIKEHOLD 2026 - 2030.
Det arbeides med en ny vedlikeholdsplan for perioden som gjennomgås på årsmøtet.

Maling:	Behov for maling vil bli vurdert og evt lagt inn i denne planen.
Verandaer:	Det er fortsatt behov for utskifting av ytterligere tre-fire verandaer i perioden.
Brannsikring:	Årlig kontroll gjennomføres i 2026.
Tak:	Det er fortsatt tak som må skiftes. Vi holder på med Sjømannsgata 20, men arbeidet ble stanset rett før jul. Dette ble imidlertid godkjent i februar og er nå ferdigstilt. Det er behov for utbedring i løpet av perioden på om 7-8 hus. Behov for å se på løsning med snøfangere på en del hus.
Vegger:	Vi vurderer om det er andre hus som det må gjøres noe med i denne perioden.
Kjellere:	Vi har en del fukt og vanninntrenging i kjellerne. Behov for drenering en del steder.
Oppganger:	Oppussing av oppganger vil fortsette. Det er planer om å ta en til to hvert år.

REGNSKAP.
Regnskapet er avsluttet med et overskudd på kr. 338.189,- Budsjettet var på kr. 160.000,- Avdrag lån er betalt med 629.467,- Dette medfører at endring i disponible midler (reduksjon) ble kr. 272.568, - Det er dog mindre avvik i forhold til budsjett som ikke ansees vesentlige. Utgiftene og drift synes meget godt styrt av styret i borettslaget.

Årets resultat viser altså et overskudd på kr. 338.189, - og endring i disponible midler på minus kr. 272.568, - Styret foreslår at årets overskudd føres mot egenkapital. Eiendommene er bokført til 837.600, - som er betydelig under den reelle verdi.

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

Tekst	2025	2024
Omsetning	6 849 339	6 569 594
Resultat	338 189	161 656
Egenkapital	-18 628 878	-18 967 067

BUDSJETT.
Budsjettet for året 2025 viser et overskudd på kr. 269.000,- før avdrag. Vi starter året 2026 med ca 80.000,- innestående i bank, uvanlig lavt men kom inn en god del i januar.. Det er lagt opp til fortsatt høyt rentenivå og samme avdrag som tidligere. Vi håper på en rentesenking i løpet av året, men det virker ikke som dette kommer veldig raskt. Her må man vurdere hvilket arbeide man skal utføre og hva man ser at en ny langtidsplan vil inneholde. Vi mener dette er tilstrekkelig til en forsvarlig drift og til å dekke de behov vi har for å sikre eiendommenes verdi.

LÅNEOPPTAK.
Vi har ikke lagt inn noen øking av lån for 2026, men dersom man vedtar større vedlikeholdsarbeider i forbindelse med langtidsplan, kan jo dette behovet endre seg.
Vi har som kjent valgt å ha flytende rente. Renten har ligget i området 5,45 %. Har i budsjettsammenheng lagt inn 5,5 %.

TAKK.
En takk til alle våre forretningsforbindelser og alle som på en eller annen måte har gjort en innsats i laget. En spesiell takk til alle som har stilt opp på dugnader og som på hver sin måte har bidratt for borettslaget. Takk til alle som har bidratt gjennom 2025.

Kristiansund 02.03.2026

St.Hanshaugen BRL
Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024	Budsj.2026
Driftsinntekter				
Inntekter felleskostnader	1	6 849 339	6 559 594	7 029 000
Sum driftsinntekt		6 849 339	6 559 594	7 029 000
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	165 445	182 560	200 000
Andre driftskostnader	3	5 229 596	5 069 707	5 500 000
Sum driftskostnader		5 395 041	5 252 267	5 700 000
		0		
Driftsresultat		1 454 298	1 307 327	1 329 000
Finansinntekt og finanskostnader				
Renteinntekter		25 771	26 020	10 000
Rentekostnader		1 126 462	1 159 314	1 060 000
Annen finanskostnad		15 418	12 377	10 000
Resultat av finansposter		-1 116 109	-1 145 671	-1 060 000
Årsresultat		338 189	161 656	269 000
Overføringer				
Overført til egenkapital	13	338 189	161 656	0
Overført fra egenkapital	13	0	0	
Sum overføringer		338 189	161 656	0

St.Hanshaugen BRL
Balanse

	Note	Pr 31.12.2025	Pr. 31.12.2024
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	837 600	837 600
Utstyr	5	143 466	162 176
Sum anleggsmidler		981 066	999 776
Omløpsmidler			
Bankinnskudd	6	81 592	205 894
Andre fordringer	7	333 038	530 505
Sum omløpsmidler		414 630	736 399
Sum eiendeler		1 395 696	1 736 175
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital 122 andeler x 100		12 200	12 200
Egenkapital / udekket tap	13	-18 641 078	-18 979 267
Sum egenkapital / udekket tap		-18 628 878	-18 967 067
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte fellesutgifter	7	164 322	183 034
Leverandørgjeld	8	25 184	46 327
Skyldige skatter / avgifter		39 652	48 553
Skyldig ferielønn med mer		0	0
Annen kortsiktig gjeld	9	5 811	6 256
Sum kortsiktig gjeld		234 969	284 170
Langsiktig gjeld			
Lån Sparebank 1	10	19 457 005	20 086 472
Borettsinnskudd	10	332 600	332 600
Sum langsiktig gjeld		19 789 605	20 419 072
Sum egenkapital og gjeld		1 395 696	1 736 175

Kristiansund 31.12.2025 / 16.02.2026

Geir Lægreid, styreleder

Merete Maurset, nestleder

Monica Kvalvik, styremedlem

Tor Helge Kvamme, styremedlem

Lisbeth Krakeli, styremedlem

Helge Strømskag - forretningsfører

St.Hanshaugen BRL
Noter til regnskapet

Note		
1	Felleskostnader (leieinntekt)	6 817 645
	Egenandeler ved skifte ovner	0
	Gebyrer kunder samt elbil lader	31 694
	Sum felleskostnader (leieinntekter	6 849 339

2	Lønnskostnader	
	Lønn sommervikar ink sos	0
	Styrehonorar	145 000
	Annen lønn og sos.kostn. (inkl. aga)	20 445
	Sum lønnskostnader	165 445

3	Andre driftskostnader	
	Honorar forretningsfører	355 717
	Andre honorar, revisor	32 500
	Andre honorar, juridisk og inkasso	0
	Drift og vedlikehold utendørsanlegg, inkl dugnad	106 600
	Vedlikehold av bygninger, isolasjon,snekkerarb. med mer	620 349
	Rørleggerarbeider	346 923
	Elektrikerarbeider	50 687
	Malerarbeider og malervarer	0
	Fellesstrøm, samt tv og ladestasjon	389 318
	Kontor, data, porto, hjemmeside	11 318
	Telefonutgifter	0
	Div.utgifter årsmøte	15 723
	Forsikring eiendommene	474 706
	Komunale avgifter og eiendomsskatter	2 802 924
	Andre kostnader	4 121
	Avskrivning plentraktor og stilasje	18 710
	Reduksjon for mottatte erstatninger / egenandeler	0
	Sum andre driftskostnader	5 229 596

4	Vedr. bygninger, anskaffelsesår og anskaffelsespris	
	Bygninger er verdsatt til det laveste av bokført verdi	
	og faktisk verdi	837 600
	Bygningene er oppført i perioden fra 1949 til 1955 og opprinnelig	
	anskaffelseskost er kr. 837.600,- som også er bokført verdi.	

5	Utstyr	
	Ladestasjon	152 500
	Stilasje og traktor	38 946
	Avskrivning utstyr, akk tidl 29270 + årets 18710	-47 980
	Sum utstyr	143 466

6	Bankinnskudd	
	Driftskonto	50 812
	Skattetrekkskonto	30 780
	Sum bankinnskudd	81 592

7	Andre fordringer	
	Til gode fellesutgifter (kundefordringer)	81 927
	Til gode Møre Pipe AS	0
	Forsk.bet leverandør/ annen avsetning (forsikring mm)	251 111
	Sum fordringer	333 038
	Forskuddsbetalte fellesutgifter	164 322

St.Hanshaugen BRL
Noter til regnskapet

8	Leverandørgjeld	
	Leverandørgjeld betalt i 2026	25 184

9	Annen kortsiktig gjeld	
	Påløpne renter lån pr. 31.12.2025	5 811
	Påløpte kostnader strøm og annet	0
	Sum annen kortsiktig gjeld	5 811

10	Gjeld som er sikret med pant i eiendommene :	
	Sparebank 1 Nordmøre	19 457 005
	Borettsinnskudd	332 600
	Gjeld som er pantesikret, bank pant inntil 21``	19 789 605
	Bokført verdi eiendeler som er stillet som sikkerhet for gjeld, bygninger	837 600

11	Endring i disponible midler :	
	Årets resultat	338 189
	Avskrivning utstyr	18 710
	Avdrag lån netto	-629 467
	Etablert ladestasjon	0
	Endring i disponible midler :	-272 568

12	Disponible midler pr. 31.12.2025	
	Disponible midler pr. 01.01.2025	452 230
	Endring i disponible midler	-272 568
	Disponible midler pr. 31.12.2025	179 662

13	Styrets forslag til anvendelse av årets overskudd	338 189
	Styrets forslag til dekning av årets underskudd	
	Overført mot egenkapital	338 189

Pantegjeld :
Långiver : Sparebank 1 Nordmøre.
Ikke tatt opp ytterligere lån i 2025
Rente pr. 311225 flytende rente 5,45%
Lånet forventes innfridd 30.06.2043. Annuitet, flytrente.

Antall	Andeler, andel fellesgjeld og total fellesgjeld	Sum fellesgjeld
32 andeler	155 883	4 988 256
71 andeler	160 356	11 385 276
6 andeler	162 077	972 462
6 andeler	163 109	978 654
6 andeler	163 797	982 782
1 andel	167 582	167 582
Sum		19 475 012

Vekst Revisjon AS

Partnere:
Statsautorisert revisor Per M. Michelsen
Statsautorisert revisor Daniel Rypdal
Medlemmer i Den norske revisorforening

Til årsmøtet i **St Hanshaugen Borettslag**

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for **St Hanshaugen Borettslag** som viser et overskudd på kr 338 189. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening
- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

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

Besøksadresse: Vekstsenteret Olaf Helsets vei 6
Postadresse: Postboks 150 Oppsal 0619 Oslo
Telefon: 23 38 38 38
Internett / E-post: www.vekst-revisjon.no revisor@vekst-revisjon.no
Organisasjonsnr: 960 132 734 MVA

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

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

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

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

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

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

Oslo, den 3. mars 2026
Vekst Revisjon AS

Daniel Rypdal
Statsautorisert revisor

Bolig	Nr	Beboer
Barkgata		
Barkgata	1a	Unni Olsen
Barkgata	1b	Gunnar Ulseth
Barkgata	2	Lisa Botterli Flostrand
Barkgata	2	Astri Karin Taft;
Barkgata	3	Kjell Andersen
Barkgata	3	Astrid Gjeldnes
Barkgata	3	Elina Schnell Hjelle
Barkgata	3	Lisa Gonzales
Barkgata	4	Else Jakobsen
Barkgata	4	Heidi Cathrine Egstad
Barkgata	4	Vegard Eriksen Sæther
Barkgata	4	Pranee Payangke
Barkgata	5	Janne Arntsen
Barkgata	5	Vilde Lien
Barkgata	5	Janne Ranheim Olsen
Barkgata	5	Kjell Egil T. Dahle
Barkgata	6	Fredrik Kleivli
Barkgata	6	Venke Mo
Barkgata	6	Gillert Mikalsen
Barkgata	6	Hans Ormseth
Barkgata	7	Anna Johansen
Barkgata	7	Elias Hjelle Schnell
Barkgata	7	Erlend B Sivertsen
Barkgata	7	Anna Xia Myrseth
Barkgata	8a	Karina Hovrud
Barkgata	8a	Felix Øien
Barkgata	8a	Per Steinar Risholm
Barkgata	8a	Kjell Furuli
Barkgata	8b	Liv Hjelen/ Jan E Myrmoen
Barkgata	8b	Ann Sissel og Geir Lægreid
Barkgata	8b	Marit Oldervik
Barkgata	8b	Ingve Breivik
Willhelm Dalls vei		
Willhelm Dall	8	Benjamin Molhempour/Silviana Baghoumian
Willhelm Dall	8	Astrid Svendsli Otnes / Asgeir Vikan
Willhelm Dall	8	Marita Jensen
Willhelm Dall	8	Aleksander Hansen
Willhelm Dall	10a	Torgeir Holm
Willhelm Dall	10b	Peder Jektvik/ Ruth Olsen
Willhelm Dall	12	Roger Einar Nilsen
Willhelm Dall	12	Maiken H. Kleivli
Willhelm Dall	12	Line Bøe
Willhelm Dall	12	Ola Gulla Kvernen
Willhelm Dall	14	Chris Raymond Hellem Yttervik
Willhelm Dall	14	Åse Waagbø
Willhelm Dall	14	Tore Kristian Johansen
Willhelm Dall	14	Lisbeth Krakeli
Lektergata		
Lektergata	1	Fredrik Hoseth
Lektergata	1	Siv Faksvåg Hansen
Lektergata	1	Ingrid Kofoed
Lektergata	1	Einar Skipnes og Bruna Iannone Skipnes
Lektergata	2	Bente Bergstrøm
Lektergata	2	Alina Magdalena Petryszyn
Lektergata	2	Pål Neergaard
Lektergata	2	Gudrun M Strømsholm/ Tor AtleFollestad
Lektergata	3a	Rita og Jan Tore Andersen
Lektergata	3b	Lillian Andersen

Bolig	Nr	Beboer
Langveien		
Langveien	80	Inger Johanne Antonsen
Langveien	80	Siw Rita Fromholtz
Langveien	80	Daniel Sund
Langveien	80	Oda Valborg Gujord Gellein
Langveien	81	Habtom Ghebrekitaj Tekei
Langveien	81	Andreas Haugnes Mork
Langveien	81	Bjørnar Aae
Langveien	81	Sigmund og Janne Roksvåg
Sjømannsgata		
Sjømannsgata	13	Eli Sunde
Sjømannsgata	13	Wilhelm Dall
Sjømannsgata	13	Bodil Grimstad
Sjømannsgata	13	Håkon Brevik
Sjømannsgata	17	Jørgen Dahle Hals
Sjømannsgata	17	Edvard Raknes
Sjømannsgata	17	Solveig Bøe
Sjømannsgata	17	Thor-Ragnar Nilsen
Sjømannsgata	19a	Andreas Haavde
Sjømannsgata	19b	Lise Monica Munck
Sjømannsgata	20	Stina Hoset Ramsøy
Sjømannsgata	20	Heidi og Ivar Vean
Sjømannsgata	20	Toril Gustad
Sjømannsgata	20	Kåre Larsen/ Melissa K Johansen
Sjømannsgata	21a	Maria Pineda
Sjømannsgata	21b	Szilvia Csanyi
Sjømannsgata	22	Arnt Ove Jektvik Olsen
Sjømannsgata	22	Cecilie Gujord
Sjømannsgata	22	Gunn Endal
Sjømannsgata	22	Bjørn Morkestrand
Sjømannsgata	23a	Olav Holmedal
Sjømannsgata	23b	Inger Rognskog
Galeasgata		
Galeasgata	2	Else Magni Vassvik
Galeasgata	2	Marianne Følsvik
Galeasgata	2	Robert Isaksen
Galeasgata	2	Harald Glomstad / Kari P Morkestrand
Galeasgata	3	Anne Sofie Ljøen
Galeasgata	3	Aksel Evjen Nielsen
Galeasgata	3	Arnt og Tove Rokstad
Galeasgata	3	Bente Dullum
Galeasgata	5	Lise Kanestrøm
Galeasgata	5	Tor Helge Kvamme
Galeasgata	5	Ellen H Misund
Galeasgata	5	Monica Naas Kvalvik
Galeasgata	5b	Ruth Eli Dahlen
Galeasgata	5b	Anette Holmen Olsen
Galeasgata	5b	Christoffer Skogsholm
Galeasgata	5b	Live Jonsen
Galeasgata	7	Mary R Øien
Galeasgata	7	Gunn Eriksen
Galeasgata	7	Venke Aasgård Iversen
Galeasgata	7	Nahom Bereket Ghebrekidan
Galeasgata	7b	Ane K Megaard
Galeasgata	7b	Jonny Røsand
Galeasgata	7b	Sigrid Fjærvik
Galeasgata	7b	Sissel Skjevling
Galeasgata	9	Oluf Sivertsen
Galeasgata	9	Evelyn Sporsem
Galeasgata	9	Merete S Maurset
Galeasgata	9	Laila Wallin
Galeasgata	11	Rolf Bergh/ Liss Megaard
Galeasgata	11	Kittylinn Stanbolac
Galeasgata	11	Nils G. A. Lindh og Ellinor Langholm
Galeasgata	11	Inger-Lise Watz Sporsheim
Galeasgata	15	Amanda K. Espvik Johnson
Galeasgata	15	Lisbeth Ingeborgvik
Galeasgata	17	Dagfinn Larsen
Galeasgata	17	Anne Grete Skjevling



“Et godt sted å bo”

Husordensregler St.Hanshaugen Borettslag

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

1. Hver andelseier må sørge for at der mest mulig ro i leilighetene fra kl. 22.00 til kl. 07.00.

2. Felles ganger og andre rømningsveier skal til enhver tid holdes fri for hindringer. Trappeganger og kjellerganger skal ikke brukes til oppbevaring av andelseiernes eiendeler (eksempel barnevogner, ski, kjelker, sykler).

3. Andelseierne skal vaske trappeløpet etter tur, hver uke. De som bor i første etasje, vasker opp til og med eget repos, de som bor i annen etasje, opp til eget repos osv. Ved snø skal fortau måkes og strøs ved behov.

4. Inngangsdører til kjellerganger skal alltid være låst, også under kort fravær fra kjellerrommene. Dørene til kjellerbodene skal være forsynt med lås og de må alltid holdes låst. Inngangsdørene til husene, både dører på fremsiden og evt. på baksiden, skal låses kl. 22.00.

5. I vintertiden må alle kjellervinduer og ytterdører være godt igjenlukket for å unngå frostskader på vann- og kloakkledninger. I sommertiden bør kjellervinduer stå åpne, slik at kjelleren blir godt luftet.

6. All søppel må pakkes godt inn før det kastes i søppeldunkene. Restavfall, papiravfall, matavfall og glass/metall skal kastes i egne beholdere. Det er beboernes ansvar å holde orden rundt avfallsbeholderne, og sørge for at det ikke blir plassert poser og papir utenfor disse. Søppeldunkene må holdes rene, spesielt viktig på sommeren.

7. Kast ikke ut mat til fuglene, dette trekker rotter og annet utøy til eiendommene.

8. Vis hensyn ved lufting eller risting av tøy fra balkongene.

9. Husdyrhold er i sin alminnelighet tillatt så lenge det ikke er til allmenn sjenanse for de øvrige andelseierne (alminnelige husdyr - ikke skadedyr).

10. Hver andelseier har plikt til å delta i klipping av plener, hekk, rydding av fortau etc. Faste rutiner for dette avtales mellom beboerne i det enkelte hus. Hageavfall/avfall skal ikke plasseres på borettslagets fellesområder, men leveres på gjenvinningsstasjoner eller i containere som eventuelt blir satt ut til dette formålet i borettslaget.

11. Utenom det som er nevnt foran, må alt som tilhører eiendommene, både utvendig og innvendig, behandles med forsiktighet og holdes i god stand. Oppstår skader og mangler som en andelseier selv ikke greier å ordne, skal borettslagets styre eller forretningsfører underrettes umiddelbart.

Vedtekter

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

vedtatt på generalforsamling den..... .

1. Innledende bestemmelser

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-, ett hundre 0/00.
(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2i vedtektene.
(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen.
(2) Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet,avgjøres dette ved loddtrekning.
(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen, andre rom og annet areal i tilhørlighet med boligen og fellesarealene må ikke være på en slik måte at det er til skade eller ulempe for andre
(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(2) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfelle som nevnt i første ledd kan godkjenning nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
(3) Har laget ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter søknaden har kommet fram til laget skal brukeren regnes som godkjent.
(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftinger av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør **herunder kontakt og innvendige ledninger ad kabel-tv**,inventar, utstyr, apparat, tapet, gulvbelegg, vegg- , gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer eller ytterdører til boligen.
(3) Andelseier har også ansvar for postkasser og lås/ nøkler til denne samt nøkler til leiligheten og fellesrom.
(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Utgifter til utskiftinger i leiligheten er andelseiers ansvar jfr. pkt. 5-1- Imidlertid vil borettslaget når hovedvarmtvannsbereder eller ved-/koks-/oljeovnen er kondemnabel etter vanlig bruk og vedlikehold, sørge for at den blir skiftet ut. Når styret eller den styret peker ut, har konstatert at berederen / ovnen fyller betingelsene nevnt i avsnitt ovenfor, gjennomfører man utskifting på lagets regning. Styret bestemmer hvilken type bereder / ovn som skal benyttes. Ønsker andelseier en dyrere løsning, betaler andelseier differansen.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. **Videre har borettslaget vedtatt å forestå utskifting av varmtvannsbereder dog med begrensning at den skal være kondemnabel og i prisklasse tilsvarende resterende i laget. Det samme gjelder også ovn (ved / koks) i stue**.
(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-3 Parabolanlegg.
(1) Borettslaget har installert kabel-tv i alle leiligheter. Ut fra dette har man et generelt forbud mot parabol-anlegg i laget.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.
6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.
6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.
7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9. Generalforsamlingen

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

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(l) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

11. **Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.iverksatt 15.08.2005, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

10.11.2026, 12:41 Utskrift

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 6	Bnr: 366	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Barkgata 2, 6510 KRISTIANSUND N			
Hj.haver/Fester:				
KRISTIANSUND KOMMUNE	Dato: 10/11-2026 Sign:			Målestokk 1:500



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

https://orkide.mapserver.isy.no/Content/printDynaLeg.aspx?Left=435626.14216980635&Bottom=6999633.206415089&Right=435718.982169806... 1/1

Utvalgskriterier for rapporten

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

Adresse

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

Matrikkelenhet

Gnr: 6 Bnr: 366 Fnr: Snr:

Hjemmelshaver/Kontaktperson

Fødsels- eller org.nr:
Etternavn: Fornavn:

Bygningsstatus

Nåværende:
Tidligere:
I periode fra: til:

Søkevindu

Øst: Nord:
Øst: Nord:

Subrapporter

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

97
notar.no

Matrikkelrapport **BYG0011**

Kommune: 1505 KRISTIANSUND

Bygg

Koordinatsystem:
22 - EUREF89 UTM Sone 32

Bygningsnr	Løpenr	Endrings-kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
12 607 989			Tatt i bruk	122 Tomannsbolig,	Bolig	2	216	0	216	0	0	0

Datoer:	Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal
					15.03.1955		6999711	435670	0

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
Hovedetasje	2	1	74.0	0.0	74.0	0.0	0.0	0.0
Hovedetasje	1	1	74.0	0.0	74.0	0.0	0.0	0.0
Kjelleretasje	1	0	68.0	0.0	68.0	0.0	0.0	0.0

Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
H0101	Bolig	108	3	Kjøkken	1	1	1350 Barkgata 2	1505 - 6/366
H0201	Bolig	108	3	Kjøkken	1	1	1350 Barkgata 2	1505 - 6/366

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

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

Kristiansund kommune
I medvind uansett vær

MØRE PIPE AS
Jegerstien 10B
6523 FREI

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Kani Sultanfar	BYGG-23/00380 oppgis ved alle henvendelser		04.01.2024

Barkgata 2, 3, 5,7, 8B - Lektergata 2, Sjømannsgata 19 A/B, 21 A/B, 23 A/B, Galeasgata 2,3,5 A/B, 7 A/B, 9 og 11, ferdigattest skorsteinsrehabilitering

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	6 / 366 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	6 / 347 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	6 / 348 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	6 / 349 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	6 / 371 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	6 / 379 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	6 / 354 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	6 / 354 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	6 / 356 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	6 / 356 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	6 / 358 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	6 / 358 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	6 / 386 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	6 / 382 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	6 / 373 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	6 / 372 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	6 / 374 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	6 / 393 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	6 / 375 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	6 / 376 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	MØRE PIPE AS
Tiltakshaver:	ST HANSHAUGEN BORETTSLAG

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for skorsteinsrehabilitering på eiendommer for St. Hanshaugen Borettslag. Ferdigattesten gjelder:

Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund

E-post
byggesak@kristiansund.kommune.no

Besøksadresse
Servicetorget
Vågeveien 4
www.kristiansund.kommune.no

Telefon
71 57 40 00

Telefaks
71 57 40 35

Bank
3930.05.58007

Org.nr
NO 991 891 919

- Barkgata 2: rehabilitering av 1 skorstein
- Barkgata 3: rehabilitering av 2 skorsteiner
- Barkgata 5: rehabilitering av 2 skorsteiner
- Barkgata 7: rehabilitering av 2 skorsteiner
- Barkgata 8B: rehabilitering av 2 skorsteiner
- Lektergata 2: rehabilitering av 2 skorsteiner
- Sjømannsgata 19A og 19B: rehabilitering av 1 skorstein
- Sjømannsgata 21A og 21 B: rehabilitering av 1 skorstein
- Sjømannsgata 23A og 23B: rehabilitering av 1 skorstein
- Galeasgata 2: rehabilitering av 2 skorsteiner
- Galeasgata 3: rehabilitering av 2 skorsteiner
- Galeasgata 5: rehabilitering av 2 skorsteiner
- Galeasgata 5B: rehabilitering av 2 skorsteiner
- Galeasgata 7: rehabilitering av 2 skorsteiner
- Galeasgata 7B: rehabilitering av 2 skorsteiner
- Galeasgata 9: rehabilitering av 2 skorsteiner
- Galeasgata 11: rehabilitering av 2 skorsteiner

Saksopplysninger
Tillatelse til skorsteinsrehabilitering ble gitt den 10.05.2023 med vedtaksnummer BYGG-23/00380-3.
Søknad om ferdigattest er mottatt komplett den 05.12.2023.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Ansvarlig søker har ved søknaden bekreftet at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon, samt. at omsøkte tiltaket er oppført i samsvar med tillatelse, og er i overensstemmelse med plan- og bygningsloven og gjeldende forskrifter.

Det er i søknaden bekreftet at FDV dokumentasjon er overlevert byggverkets eier. (FDV Forvaltning/Drift/Vedlikehold).

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

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

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

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

Kristiansund kommune	Saksnummer	Dato
Plan og Byggesak	BYGG-23/00380	04.01.2024

Med hilsen
Kristiansund kommune

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kani Sultanfar
Rådgiver

Andrea Landstad Kvalshaug
Avdelingsleder

Kopimottaker
ST HANSHAUGEN BORETTSLAG

Orientering om dine rettigheter

Rett til å klage, forvaltningsloven § 28, jf. plan- og bygningsloven § 1-9:
Du har rett til å klage til Statsforvalteren over vedtak. Frist for å klage er tre uker fra vedtaket er kommet fram til adressaten. Klagen må være skriftlig og redegjøre for de endringer du ønsker i vedtaket. Klagen må undertegnes og sendes til Kristiansund kommune som skal forberede saken for klageinstansen. Klager du på epost ber vi om at du benytter adressen byggesak@kristiansund.kommune.no.

Kommunen skal ferdigbehandle klagen innen 8 uker.

Rett til å kreve begrunnelse, forvaltningsloven § 24:
Dersom det ikke er gitt begrunnelse for vedtaket, kan du sette fram krav om å få begrunnelse. Slikt krav må leveres innen klagefristen på tre uker.

Utsatt iverksetting av vedtaket, forvaltningsloven § 42:
Selv om du har klagerett, kan et vedtak vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å be om at vedtaket gis utsatt iverksetting inntil klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. En beslutning om å gi/ikke gi vedtaket utsatt iverksetting er ikke et vedtak som kan påklages.

Rett til å se sakens dokumenter, forvaltningsloven § 18:
Du har med visse begrensninger rett til å gjøre deg kjent med sakens dokumenter. Dersom en mindreårig er part i saken og blir representert av en verge, gjelder dette også den mindreårige selv. Retten til innsyn gjelder også etter at det er truffet vedtak i saken.

Kostnader ved en klagesak, forvaltningsloven § 36:
Det kan søkes om å få dekket utgiftene til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Statsforvalteren eller en advokat kan gi nærmere informasjon om reglene for fri rettshjelp.

Når et vedtak blir endret til gunst for deg, kan du kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes dine egne forhold eller forhold utenfor din og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det.

Klage til sivilombudet:
Hvis du mener å ha vært utsatt for urett eller feil fra det offentlige, kan du klage til Sivilombudet. Før du klager til Sivilombudet, må du ha brukt alle andre klagemuligheter. Det betyr at du først må ha klaget til det offentlige organet som har behandlet eller avgjort saken din, for eksempel kommunen eller statsforvalteren. Du finner mer informasjon om klage til sivilombudet på deres hjemmeside https://www.sivilombudet.no/.

/AH

Kristiansund Boligbyggelag
h e r
Vedr. Barksata 2.

Ved anmodning fra Dem og etter kontroll på overnevnte bygg idag kan det herved gis innflyttingstillatelse fra d.d.

Beslag under kamin i 2 etasje må forlenges og begge kaminer i begge etasjer må få ildsikkert beslag KKKKK foran. J.fr. Byggeforskrifters Kap. 28 KS § 2,5.

Pipestokk for røyk i kjelleretasje må pusses.

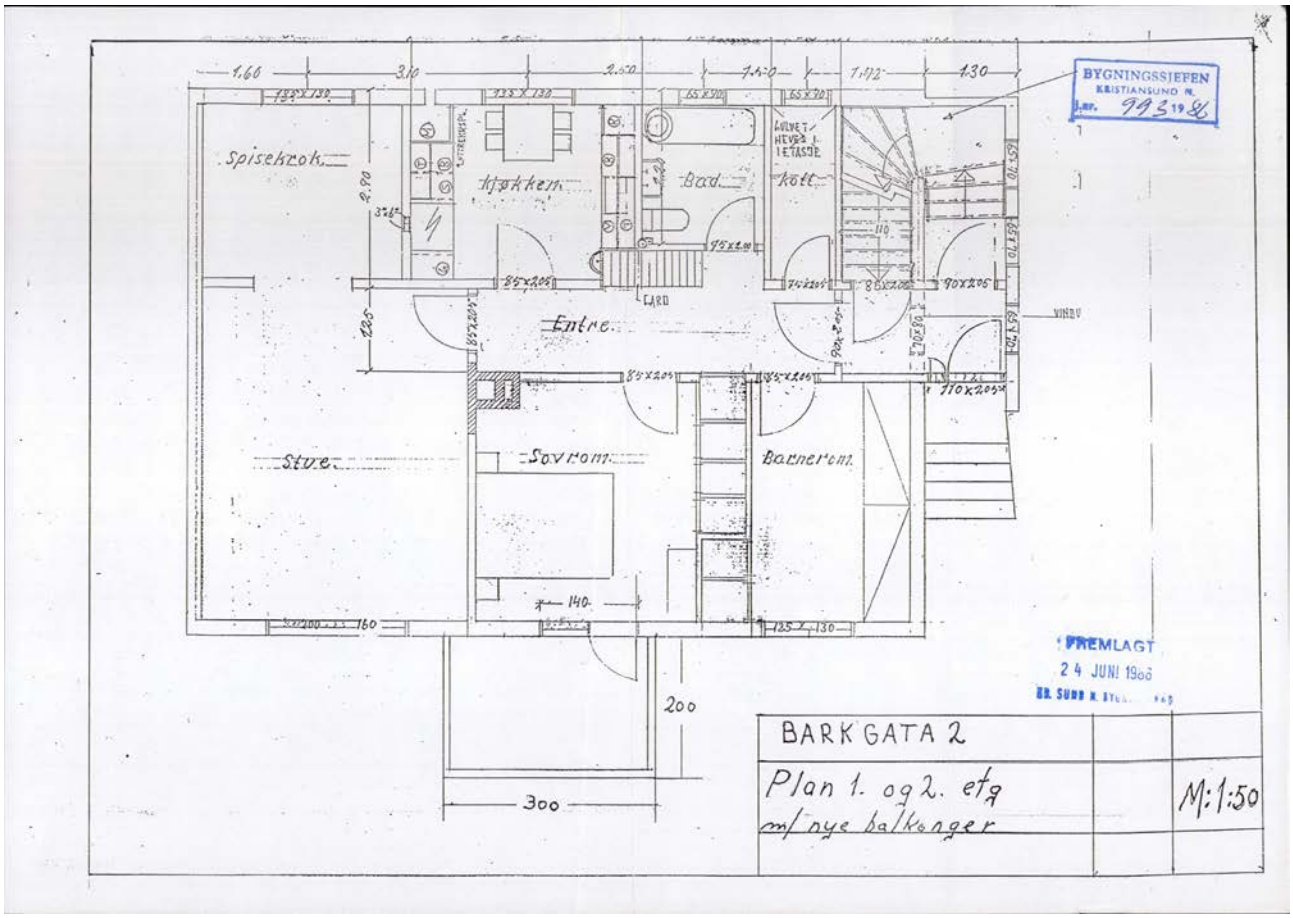
Karmer for kjellervinduer må på ytterside snarest innpusses på vanlig måte.

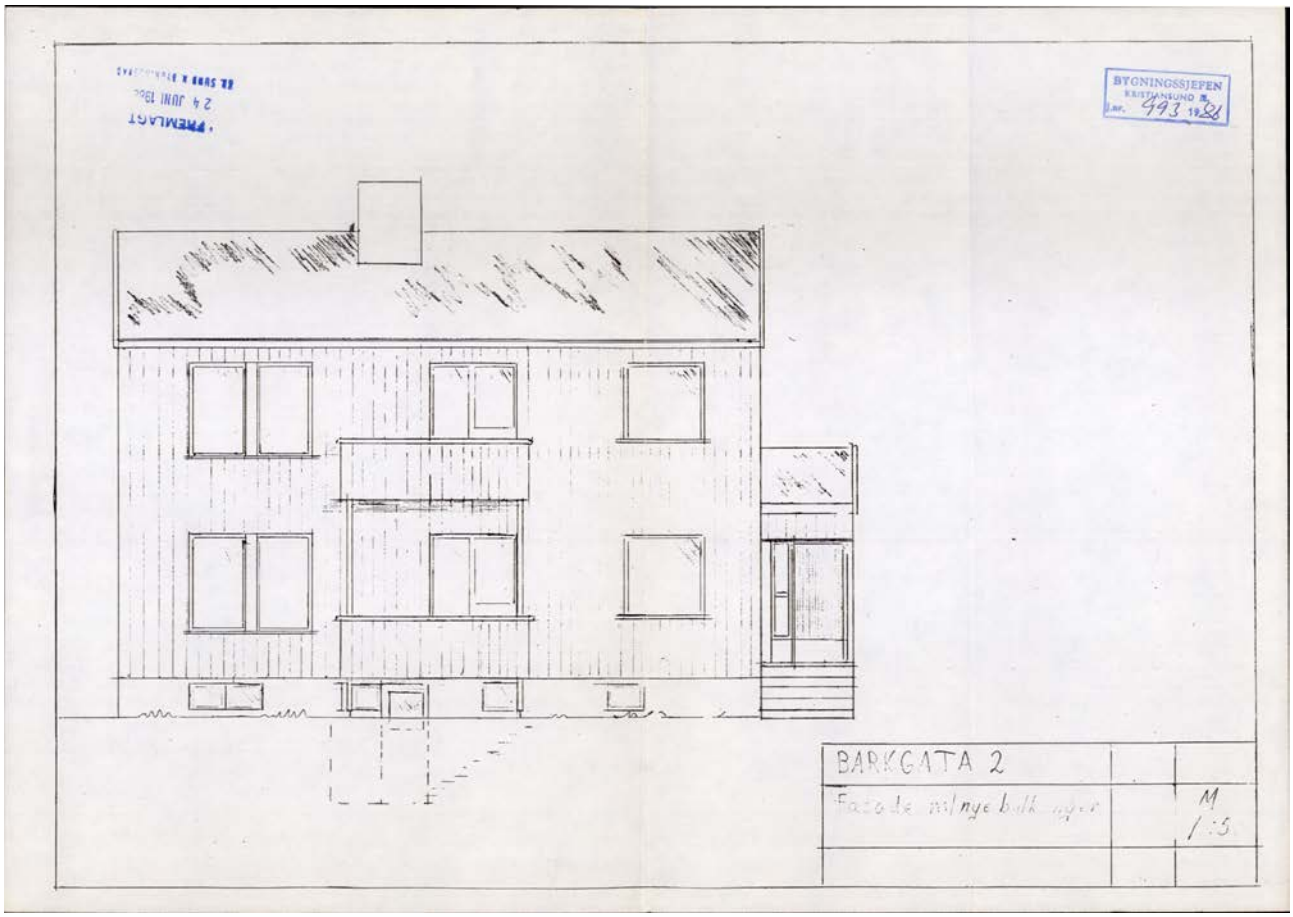
Videre må revidert kjellerplan innsendes for eventuell godkjennelse.

Kristiansund bygningssjefkontor 14/3-55

Finn Eidvin

A. Hvitsand


BYGNINGSSJEFEN
KRISTIANSUND N.
Jnr. 993 1986
Spisekrok.
kjøkken
Bad
kott
Entre
Stue
Soverom
Barnerom.
GARD
VINDU
FREMLAGT
24 JUNI 1986
BARKGATA 2
Plan 1. og 2. etg
m/ nye balkonger
M: 1:50


BYGNINGSSJEFEN
KRISTIANSUND
Nr. 993 1981
BARKGATA 2
Fasade mot nye bolk vest
M
1:5

Nabolagsprofil

Barkgata 2 - Nabolaget Allanenga/Christie Minde/Øvrevågen - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Etablerere**
- **Enslige**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

St. Hanshaugen Totalt 10 ulike linjer	2 min 0.2 km
Kristiansund Kvernberget	11 min

Skoler

Folkeparken skole (1-7 kl.) 335 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Allanengen skole (1-7 kl.) 214 elever, 16 klasser	11 min 0.9 km
Innlandet skole (1-7 kl.) 90 elever, 7 klasser	5 min 2.6 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 24 klasser	15 min 1.3 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	4 min 0.3 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K Kristiansund	5 min
Kristiansund, Norway	13 min

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

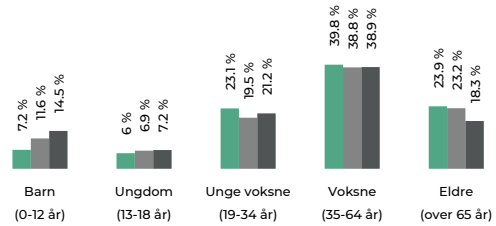
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år) 106 barn	11 min 0.9 km
Karihola barnehage (0-5 år) 121 barn	15 min 1.3 km
Blåtoppen barnehage (0-5 år) 68 barn	17 min 1.4 km

Dagligvare

Bunnpris St. Hanshaugen	4 min
Bunnpris Brunsvika Post i butikk, PostNord	9 min 0.7 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. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

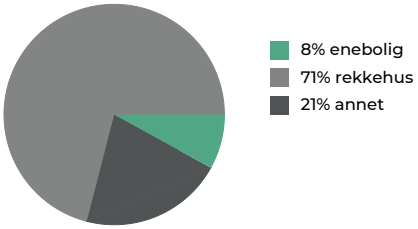
Gateparkering
Lett 82/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100

Sport

Braathallen idrettshall Aktivitetshall	4 min 0.3 km
BraatthallenTurn Turnhall	4 min 0.3 km
Sporty Kristiansund Stortua	9 min
Actic Atlanterhavsbadet	10 min

Boligmasse



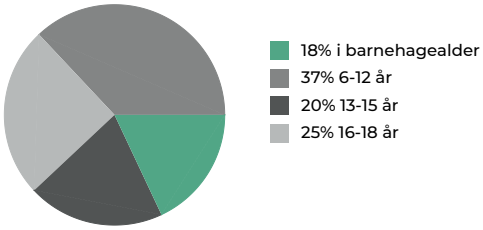
«Barnevennlig, rolig med kort vei til barnehage og barneskole.»

Sitat fra en lokalkjent

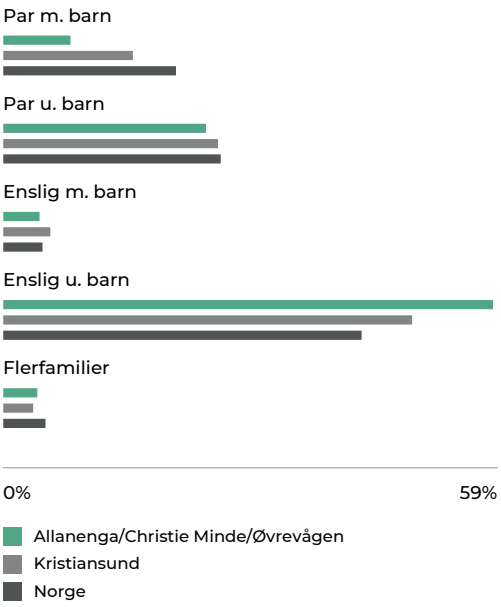
Varer/Tjenester

ALTI Storkaia	16 min
Apotek 1 Løven Kristiansund	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



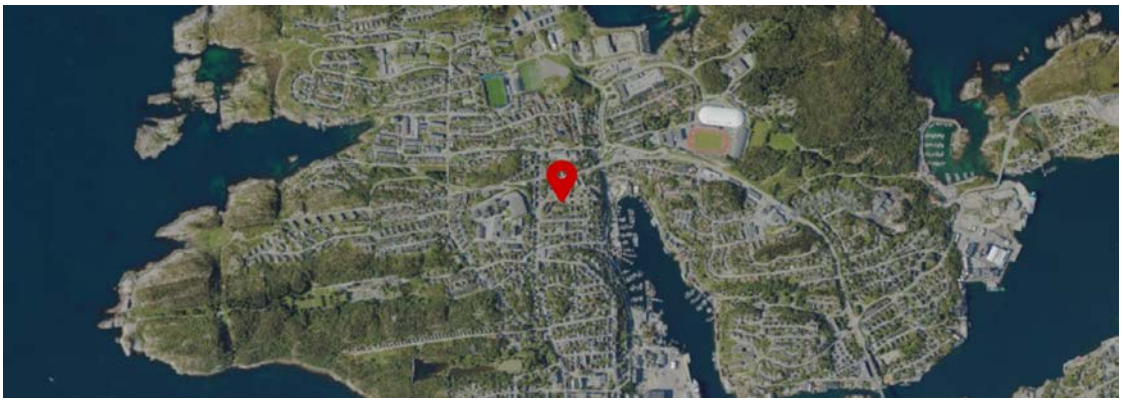
Familiesammensetning

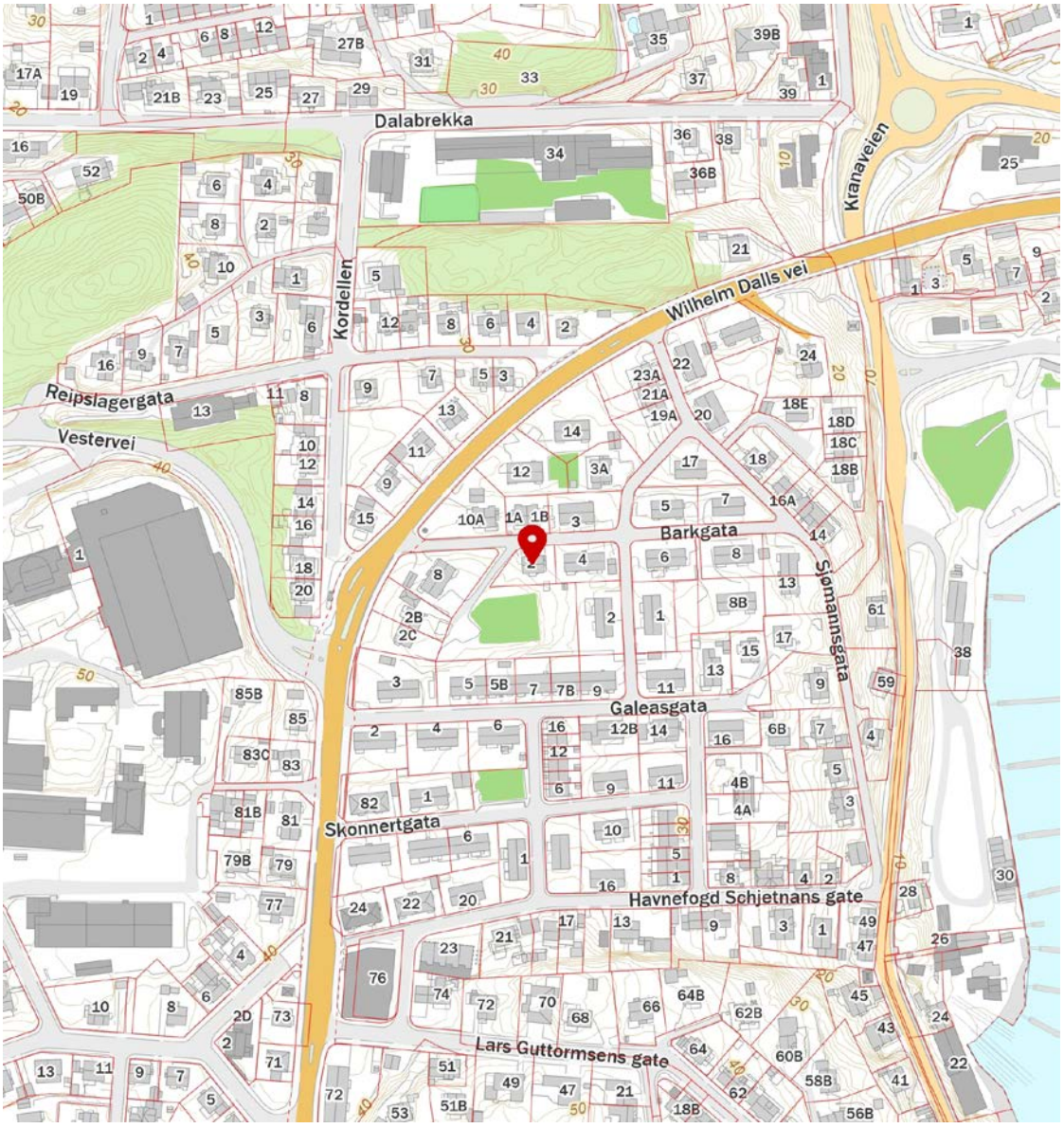


Sivilstand

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

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.

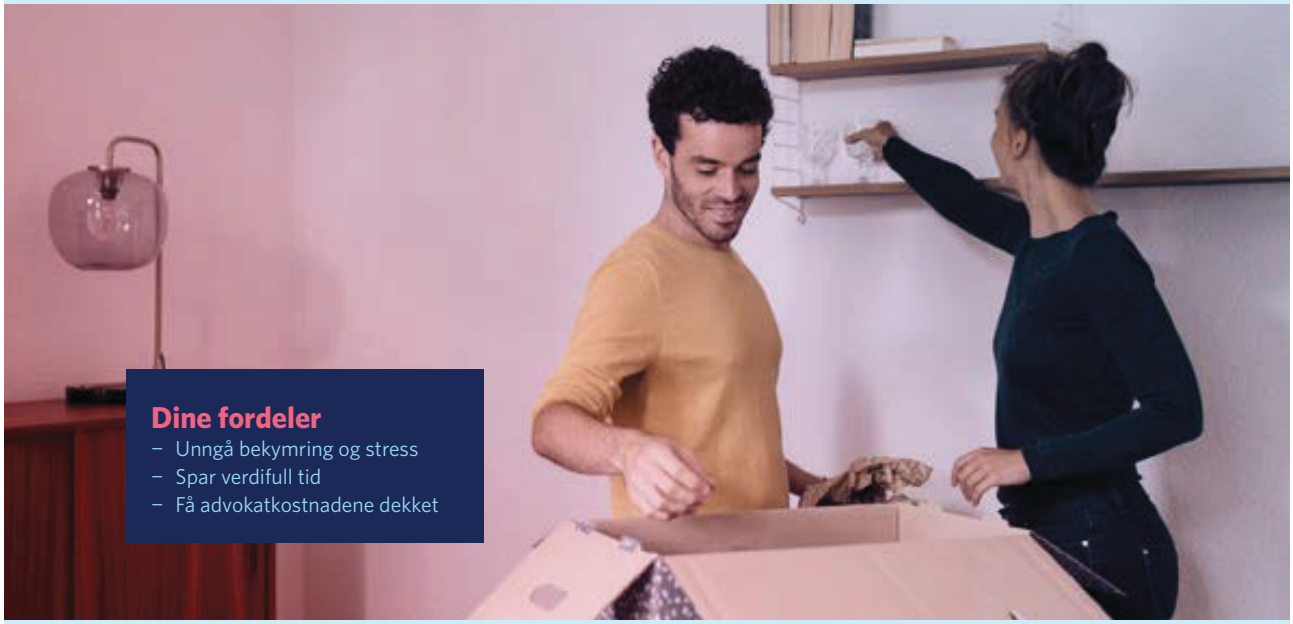
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

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

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer	4-0411/26	**Kontaktperson**	Ludvik Strømskag Dyrnes
Adresse	Barkgata 2 6510 KRISTIANSUND N	**Tlf**	959 68 334
		Epost	ludvik@notar.no
Salgsoppgavedato	13.11.2026		

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

Notater

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

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

notar.no

notar