

Mellomveien 8

KRISTIANSUND N

notar



Prisantydning Kr 1 450 000,- Boligtype Andelsleilighet
BRA-i/BRA Total 65/86 kvm Megler Fredrik Rindahl Tlf 482 11 516

NOTAR.NO

notar



Mellomveien 8

Moderne andelsleilighet med 2 soverom | Tv-stue
| Stor veranda med gode sol- og utsiktsforhold

Adresse	Mellomveien 8 6512 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 1 450 000,-
Fellesgjeld	Kr 75 906,-
Omkostninger	Kr 9 303,-
Totalpris	Kr 1 535 209,-
Fellesutgifter	Kr 4 500,-
BRA-i/BRA Total	65/86 m²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1955
Soverom	2
Etasje	1

Din lokale eiendomsmegler Fredrik Rindahl v/Notar har gleden av å presentere denne flotte boligen i Mellomveien 8 i Solhøgda Borettslag!

Boligen har en gjennomgående moderne standard med laminat på gulv, lyse vegger og himlingsplater som gir et luftig preg. Her finner du et romslig kjøkken/spisestue med god plass til spisebord, to pene soverom og et delikat bad med flislagte overflater og varmekabler. I tillegg byr boligen på en trivelig TV-stue i kjelleren og praktiske boder med god lagringsplass. En bolig som kombinerer funksjonalitet og komfort på en utmerket måte.

Velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Fredrik Rindahl

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	16
Nøkkelinformasjon	17
Plantegning	27
Vedlegg	29
Budgivning	110

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Stue



Stue



Kjøkken



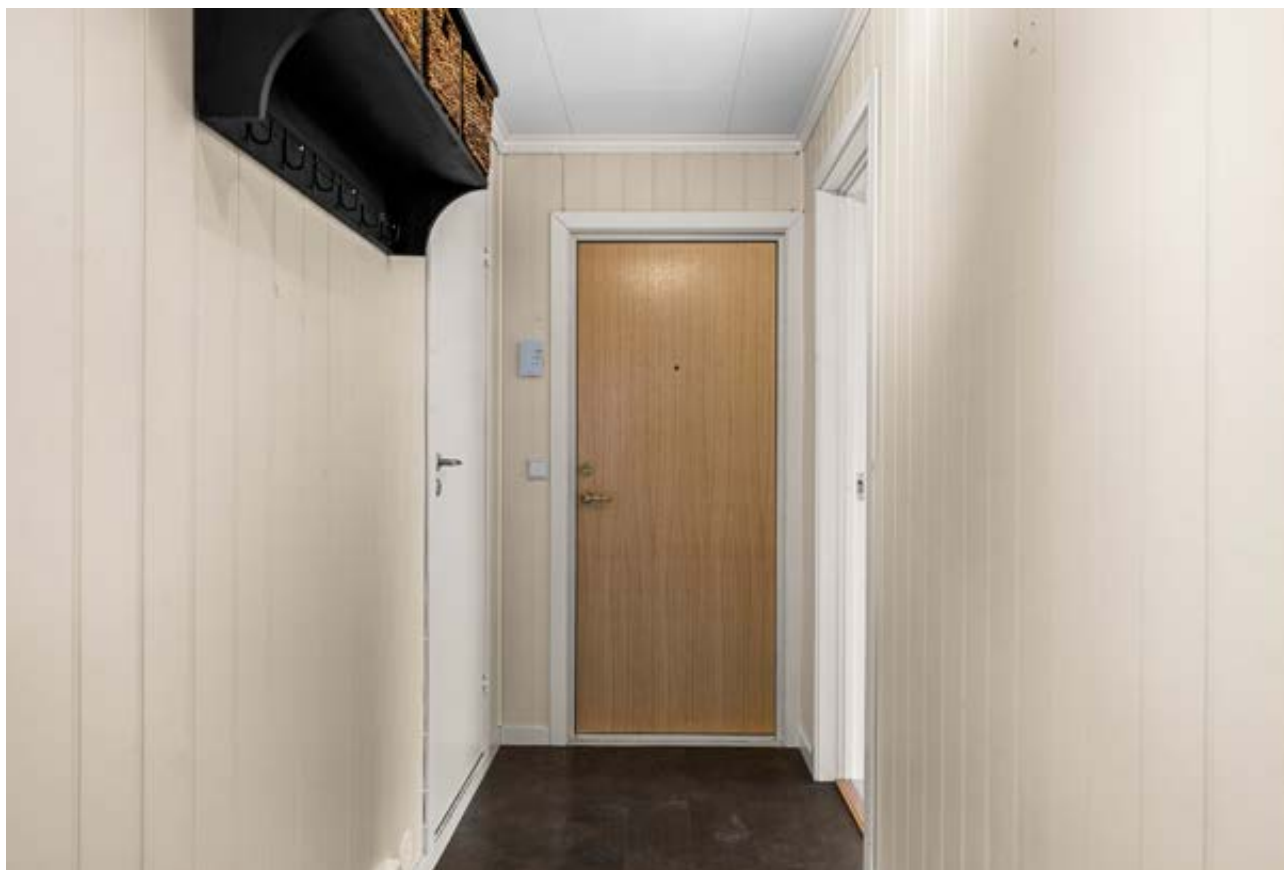
Kjøkken



Spisestue



Entre



Entre



Bad



Bad



Bad



Bad



Soverom



Soverom



Veranda



Veranda



Veranda



Veranda



Utsikt



Veranda



Fasade

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leilighet i 1. Etasje i 4-mannsbolig på Steinberget/Goma i Kristiansund kommune. Kort avstand til barnehage, barne-/ ungdomsskole, videregående skoler, dagligvare, restauranter, kollektiv transport (buss/sundbåt), småbåthavn og turområder.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Mellomveien 8, 6512 KRISTIANSUND N

OPPDRAKSNUMMER

4-0393/25

SELGER

Idar Olvar Hansen
Ingunn Liv Sætre Hansen
Aud Irene Andersen

MATRIKKE

Gårdsnummer 8, bruksnummer 146, , ideell andel 1/1.
, andelsnr. 12 i Solhøgda Borettslag AL med orgnr.:
952690744 i Kristiansund kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav 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

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 3.308 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Felles tomt med plenareal og oppgruset uteområde.
Parkering på felles tomt og i offentlig vei/gate.

TAKST

Tilstandsrapport datert 24.10.2025. utført av Sertifisert takstingeniør Stig Ole Wenaas.

BYGGEÅR

1955

BYGGEMÅTE

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader med malte utvendige flater. Utvendige flater ble renoveret i tidsrommet 2006-2007 i henhold til tidligere salgsprospekt. Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. I henhold til datter av eier skal borettslaget skifte vindu ved balkongdør til en med lufting/spalteventil. Malte trevinduer med glass i kjellerboder fra byggedato. Bygningen har PVC balkongdør (2006) og brann- og lydklassifisert entrédør mot felles gang/trappeoppgang. I henhold til datter av eier skal borettslaget skifte balkongdør til en med lufting/spalteventil. Terrasse mot syd/ vest med bærende trekonstruksjon fundamentert på punktsøylefundament og dekke av terrassebord. Rekkverk av bindingsverk med stående tømmermannskledning og balkongrekke på topp.

Følgende utvendige punkter er vurdert til TG2 av takstmann:

Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi

oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Ved salg hvor selger/fullmektig og ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

2006 - Modernisering - Utvendig oppussing av yttervegge i 2006/2007.

2009 - Modernisering - Renovering av bad.

2011 - Modernisering - Nytt HTH kjøkken.

2011 - Søknad. - Bruksendring på bod mot syd til primærrom i kjeller.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Gjeldende reguleringsplan: R-062 Gomalandet sydvest.

Formål: Blandet; bolig mv, vei. Vedtatt dato: 09.07.1964.

Mindre reguleringsendring/bebyggelsesplan: R-062-02

Bebyggelsesplan Solsvingen. Formål; bolig mv.. Vedtatt 11.08.1969.

Mindre reguleringsendring/bebyggelsesplan: R-063-03 Milnveien fortausplan. Formål; Vei. Vedtatt 27.09.1972.

Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt: Eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone H310_4 Kvikkleire og gul støysone iht. T-1442.

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

Kommuneplan Kristiansund

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

OPPVARMING

Vedfyring, varmepumpe og elektrisk oppvarming

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående

biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i gate etter Kristiansund Kommunes gjeldende bestemmelser.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL UMLEIE

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

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

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger innflytningstillatelse for eiendommen datert 02.03.1956.

Følgende punkter ble notert før bygget får ferdigattest:

- Kaminer uten medfølger bunnplate må få lovmessig størrelse på jernplater under kaminer. Det må sørges for at jernplate går inn under den ildsikre plate foran.

- Tapet som er påsatt for nære kamininnsats må avtrekksrør må straks fjernes.

-Åpning under hovedinngangsdør må straks støpes igjen og videre må tilkomst fram til hovedinngang forbedres betraktelig.

- Overgang fra taknedløpsrenner og soil til kloakk må tettes.

Videre må bygget snarest mulig settes i sådan stand at ferdigattest kan utstedes herfra.

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

Tv-stue/kjellerom: Godkjent søknad om omdisponering av kjellerrom til boligareal foreligger, men det er ikke søkt ferdigattest.

Det foreligger byggetegninger fra Kristiansund Kommune og disse stemmer ikke med dagens bruk.

- Badet er utvidet, tatt deler av yttergang.
- Vegg mellom kjøkken og spisestue er fjernet.

RADONMÅLING

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

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

Radon - aktsomhet

Om dataene

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

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

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

andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

1. Etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, soverom sydvest, soverom sydøst

Kjeller: Tv/kinorom, bod nordvest, bod nordøst

Loft: Hybel nord

STANDARD

På innvendige flater er det benyttet følgende:

Gulv: Klikkvinyll, laminat, flis.

Vegger: malte profilerte mdf plater og flis.

Tak: malte/folierte himlingsplater og malt mdf plankett.

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

Oppusset fra 2009 og frem til 2011 ut fra opplysninger i tidligere salgsprospekt. Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt plate på grunn i kjeller. Kontrollmåling begrenser seg til to rom i hver etasje, de andre rommene er ikke kontrollert ved dagens befaring og kan derfor ha mindre/større avvik. Kontroll utført med stikkprøver i henhold til kontroll med laser, møblering vil kunne ha innvirkning på resultatet.

Loftsetasje:

Ikke kontrollert (eksternt).

Hovedetasje:

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

Kjøkken: Det ble målt totalavvik på 14 mm (+/- 7 mm) og +/- 6,5 mm ved 2,0 meters lengde.

Kjeller/underetasje: Ikke kontrollert (eksternt).

Boligen har mursteinspipe med heldekkende beslag over tak. Dovre vedovn med glassfelt i dør, flislagt under ildsted og brannvegg. Sotluke/feieluke i fellesareal. Boligen har malt tretrapp med stående pilastere og håndrekke. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Våtrom

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, ingen dokumentasjon på utførelse/tettesjikt på våtrom. Lyse fliser med bord (mosaikkflis) i øvre del og folierte himlingsplater i tak. Mørke fliser på gulv/mosaikkflis i dusjnisje med termostatstyrte varmekabler. Nivåforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør er + 26 mm. Fall på gulv generelt ble målt til + 14 mm/meter. Fall ved sluk ble målt til + 11 mm/meter. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Lys innredning med underskap, slette fronter og heldekkende vask med ett-greps armatur. Speil med lysarmatur/stikk over vask. Veggghengt toalett og badekar med veggghengt dusjarmatur med etgreps armatur. Det er elektrisk styrt vifte med tilluft ved dørterskel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende entre (ikke optimalt, men kjøkkeninnredning/yttervegg og felles lokale på e andre sidene.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,8.

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

Kjøkken

Laminat med flismønster på gulv, malte profilerte MDF plater på vegger, lyse fliser på vegg over benkeplate og malt trepanel i tak. Lys HTH innredning med over/underskap og slette fronter. Mørk laminert benkeplate med nedfelt vaskekum i kunstfiber og ettgreps armatur. Induksjonstopp, stekovn, micro, kjøl/fryseskap og vaskmaskin. Elektrisk lekkasjevarsler og komfyrvakt. Det er Rørshetta kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk over tak er tett av beboer over, men de skal sørge for etablering gjennom yttervegg i henhold til styreleder på telefon under dagens befarung.

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon. med periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.
- Det er installert luft til luft varmepumpe.
- OSO varmtvannsbereder på 194 liter.

Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Som for det meste annet av

regelverk, har ikke kravene tilbakevirkende kraft. Dersom du har en bereder som ikke tilfredsstiller dagens krav, men ble montert før de ble innført, må du altså ikke foreta deg noe med det elektriske anlegget.

- Sikringsskap med automatsikringer plassert i i felles gang/trappeoppgang.
- Skjult installasjon.
- Greit med stikk og lyspunkter.
- Innlagt fiber med stikk på vegg.
- Dørklokke med telefon.
- 6 kg` s pulverapparat og røykdetektorer.

Følgende punkter er vurdert til TG2 av takstmann:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Innvendig > Innvendige trapper

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Følgende punkter er vurdert til TG3 av takstmann:

Innvendig > Overflater

Innvendig > Pipe og ildsted

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

VIKTIG

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

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 86 m²

TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 21 m² Tv/kinorom, bod nordvest, bod nordøst

1. etasje

BRA-i: 65 m² Entré, stue, kjøkken, bad, soverom sydvest, soverom sydøst

2. etasje

3. etasje

BRA-e: 0 m² (Loft) Hybel Nord

TBA fordelt på etasje

2. etasje

21 m²

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Toalett og bad/garderobe/ er slått sammen til ett bad. Bod i kjeller er omsøkt/godkjent til til Primære rom den 15.11.2011. Planskisse som er vedlagt søknad er speilvendt og stemmer ikke med romplasseringen, dette bør undersøkes nærmere.

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kft. oppdragsansvarlig.

Det foreligger ikke ferdigattest, men gitt innflytningstillatelse 13.04.1956.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Kommunen henlegger saker som ikke er avsluttet med ferdigattest i disse tilfellene, og avviser henvendelser om ferdigattest i slike saker. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det

betyr

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

omsøkt etter dagens regelverk.

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

Brannceller

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Etasjehøyder: Loft: 0- 2,1 meter (ikke målbart areal).

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 450 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 4 500,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Renovasjon, vann, avløp, regnskap, forsikring, styregodkjennelse, styregodtgjørelse, vedlikehold, renter og avdrag.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 513 813,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 055 253,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 1 450 000,- (Prisantydning)

kr. 75 906,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 1 525 906,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 8 213,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 9 303,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 535 209,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1505/8/146:

05.10.1955 - Dokumentnr: 302333 - Erklæring/avtale Refusjonsplikt til kommunen

Dokumentnr: 905894 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1505 Gnr:8 Bnr:135

17.03.1995 - Dokumentnr: 2628 - Målebrev
Matr.nr. 1876.

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

GRUNNBOKSDATO

07.11.2025

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind forsikring AS

POLISENUMMER

514220514

ANDEL FELLESBJELD

Kr. 75 906,- pr. 31.12.2024

LÅNEBETINGELSER FELLESBJELD

Låneinstitusjon: Sparebank 1 Nordmøre AS
Restsaldo: 3 889 472kr.
Restløpetid: 9 år
Terminer per år: 12
Rente: 6,35%

ANDEL FORMUE

Kr. 13 806,- pr. 31.12.2024

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Årsresultat per 2024: kr. 696 753,-
Sum egenkapital: kr. -1 439 775,-
Sum gjeld: kr. 4 540 993,-

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

FORRETNINGSFØRER

Bjørn Mikkelsen

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget/boligbyggelaget.

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

STYREGODKJENNELSE

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

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

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

DIVERSE OPPLYSNINGER

LEGALPANT

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

OVERTAGELSE

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

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

04.02.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Fredrik Rindahl, Eiendomsmegler MNEF
Epost: fredrik.rindahl@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 48 000.00 (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 14 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgjebyr kr. 6 000,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 15 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom

opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

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 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Plantegning



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

MELLOMVEIEN 8

Takstrapport

Energiattest

Selgers egenerklæring

Vedtekter

Husordensregler

Regnskap

Protokoll fra generalforsamling

Innflytningstillatelse

Plantegninger

Godkjenning kjellerrom

Kartutsnitt kommuneplan

Kartutsnitt reguleringsplan

Grunnkart

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Mellomveien 8 , 6512 KRISTIANSUND N
 KRISTIANSUND kommune
 gnr. 8, bnr. 146
 Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 24.10.2025

Rapportdato: 06.11.2025

Oppdragsnr.: 20007-1331

Referansenummer: PM8570

Autorisert foretak: Am Prosjekt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stig Ole Wenaas

Vår ref: 30512



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

Norsk takst

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



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

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

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

Am prosjekt AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Stig Ole Wenaas

Uavhengig Takstingeniør

stig@amprosjekt.no

913 41 165



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har murkonstruksjon.

Fasade/kledning har pussede murfasader med malte utvendige flater.

Utvendige flater ble renoveret i tidsrommet 2006-2007 i henhold til tidligere salgsprospekt.

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

I henhold til datter av eier skal borettslaget skifte vindu ved balkongdør til en med lufting/spalteventil.

Malte trevinduer med glass i kjellerboder fra byggedato.

Bygningen har PVC balkongdør (2006) og brann- og lydklassifisert entrédør mot felles gang/trappeoppgang.

I henhold til datter av eier skal borettslaget skifte balkongdør til en med lufting/spalteventil.

Terrasse mot syd/vest med bærende trekonstruksjon fundamentert på punktsøylefundament og dekke av terrassebord.

Rekkverk av bindingsverk med stående tømmermannskledning og balkongrekke på topp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

På innvendige flater er det benyttet følgende:

Gulv: Klikkvinyll, laminat, flis.

Vegger: malte profilerte mdf plater og flis.

Tak: malte/folierte himlingsplater og malt mdf plankett.

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

Oppusset fra 2009 og frem til 2011 ut fra opplysninger i tidligere salgsprospekt.

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

Loftsetasje:

Ikke kontrollert (eksternt).

Hovedetasje:

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

Kjøkken: Det ble målt totalavvik på 14 mm (+/- 7 mm) og +/- 6,5 mm ved 2,0 meters lengde.

Kjeller/underetasje:

Ikke kontrollert (eksternt).

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

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

Radon - aktsomhet

Om dataene

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

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

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

Boligen har mursteinspipe med heldekkende beslag over tak.

Dovre vedovn med glassfelt i dør, flislagt under ildsted og brannvegg.

Sotluke/feiluke i fellesareal.

Boligen har malt tretrapp med stående pilastere og håndrekke.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, ingen dokumentasjon på utførelse/tettesjikt på våtrom.

Lyse fliser med bord (mosaikkflis) i øvre del og folierte himlingsplater i tak.

Mørke fliser på gulv/mosaikkflis i dusjnise med termostattyrtte varmekabler.

Nivåforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør er + 26 mm.

Fall på gulv generelt ble målt til + 14 mm/meter.

Fall ved sluk ble målt til + 11 mm/meter.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Speil med lysarmatur/stikk over vask.

Vegghengt toalett og badekar med vegghengt dusjarmatur med et-greps armatur.

Det er elektrisk styrt vifte med tilluft ved dørterskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende entre (ikke optimalt, men kjøkkeninnredning/yttervegg og felles lokale på e andre sidene..

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,8.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminat med flismønster på gulv, malte profilerte mdf plater på vegger, lyse fliser på vegg over benkeplate og malt trepanel i tak.

Lys HTH innredning med over/underskap og slette fronter.

Beskrivelse av eiendommen

Mørk laminert benkeplate med nedfelt vaskekum i kunstfiber og ett-greps armatur.

Induksjonstopp, stekovn, micro, kjøl/fryseskap og vaskmaskin.

Elektrisk lekkasjevarsler og komfyrvakt.

Det er Rørshetta kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Avtrekk over tak er tett av beboer over, men de skal sørge for etablering gjennom yttervegg i henhold til styreleder på telefon under dagens befaringsdato.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. med periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Det er installert luft til luft varmepumpe.

OSO varmtvannsbereder på 194 liter.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i i felles gang/trappeoppgang.

Skjult installasjon.

Greit med stikk og lyspunkter.

Innlagt fiber med stikk på vegg.

Dørklokke med telefon.

6 kg's pulverapparat og røykdetektorer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Toalett og bad/garderobe/ er slått sammen til ett bad.

Bod i kjeller er omsøkt/godkjent til tilpPrimære rom den

15.11.2011. Planskisse som er vedlagt søknad er speilvendt og stemmer ikke med romplasseringen, dette bør undersøkes nærmere.

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kft. oppdragsansvarlig.

Det foreligger ikke ferdigattest, men gitt innflytningstillatelse 13.04.1956.

s

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

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

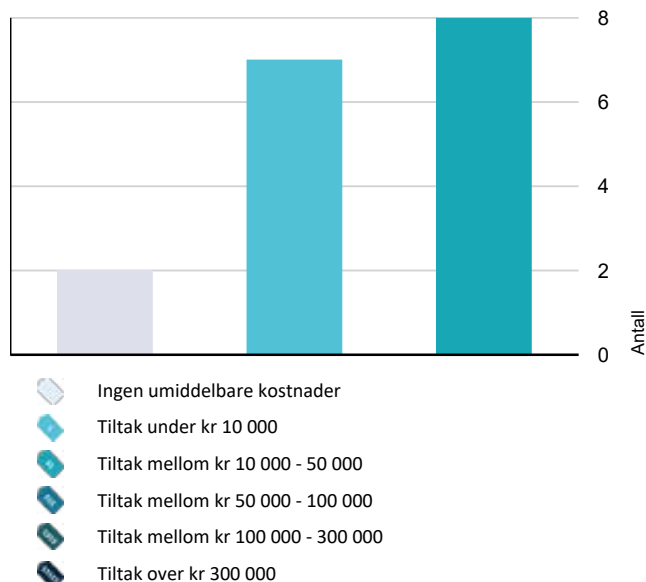
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Måleutstyr som ble benyttet ved befaring:

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

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

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

Fuktmåler/indikator: Protimeter MMS2 og Tramex ME5.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



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

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1955

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2006	Modernisering	Utvendig oppussing av yttervegge i 2006/2007.
2009	Modernisering	Renovering av bad.
2011	Modernisering	Nytt HTH kjøkken.
2011	Søknad.	Bruksendring på bod mot syd til primærrom i kjeller.

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon.

Fasade/kledning har pussede murfasader med malte utvendige flater.

Utvendige flater ble renoveret i tidsrommet 2006-2007 i henhold til tidligere salgsprospekt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Spekking av riss/sprekker og overflatebehandling må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Riss/avflassing o overflatebehandling.

Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

I hennhold til datter av eier skal borettslaget skifte vindu ved balkongdør til en med lufting/spalteventil.

Malte trevinduer med glass i kjellerboder fra byggedato.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Antydninger til sig i noen vinduer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Dører

Bygningen har PVC balkongdør (2006) og brann- og lydklassifisert entrédør mot felles gang/trappeoppgang. I hennhold til datter av eier skal borettslaget skifte balkongdør til en med lufting/spalteventil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Pakning på entredør er skadet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadet pakning må utbedres med tanke på brann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot syd/vest med bærende trekonstruksjon fundamentert på punktsøylefundament og dekke av terrassebord. Rekkverk av bindingsverk med stående tømmermannskledning og balkongrekke på topp.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Overbygd veranda mot syd.



Terrasse mot vest.

INNENDIG

Overflater

På innvendige flater er det benyttet følgende:

Gulv: Klikkvinyll, laminat, flis.

Vegger: malte profilerte mdf plater og flis.

Tak: malte/folierte himlingsplater og malt mdf plankett.

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

Oppusset fra 2009 og frem til 2011 ut fra opplysninger i tidligere salgsprospekt.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

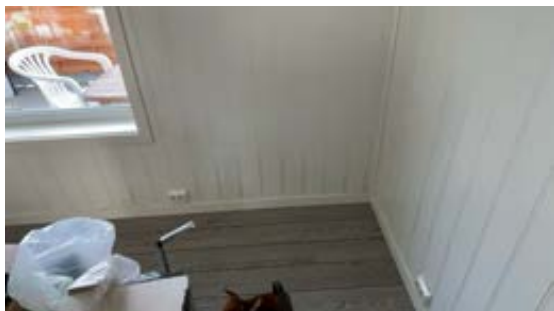
Eldre vannskade på kjøkkengulv, og fuktskader på nedre del av noen vegger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tegn på høyt fuktinnhold i leiligheten.



Vann/fuktskade ved kjøleskap på gulv mot kjeller.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt plate på grunn i kjeller.

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

Loftsetasje:

Ikke kontrollert (eksternt).

Hovedetasje:

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

Kjøkken: Det ble målt totalavvik på 14 mm (+/- 7 mm) og +/- 6,5 mm ved 2,0 meters lengde.

Kjeller/underetasje:

Ikke kontrollert (eksternt).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Hvis du skal rette opp skjevheter med avrettingsmasse, må du først beregnes dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet, og tar ikke hensyn til følgende:

- * Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjekiller.
- * Bytte av overflater.
- * Endringer knyttet til heving av dører og åpninger.
- * Utgifter til byggesøknad til kommunen.

Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Radon

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

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

Radon - aktsomhet

Om dataene

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

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

Tilstandsrapport

radonforebyggende tiltak. Dette er et regionalt kart og er ikke ment til bruk på tomtenivå.

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med heldekkende beslag over tak.
Dovre vedovn med glassfelt i dør, flislagt under ildsted og brannvegg.
Sotluke/feieluke i fellesareal.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dovre vedovn i stue.



Teglsteinspipe er ikke synlig på alle fire sidene.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med stående pilastere og håndrekke.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Felles trapp mellom leilighetene

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, ingen dokumentasjon på utførelse/tettesjikt på våtrom.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Bad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Lyse fliser med bord (mosaikkflis) i øvre del og folierte himlingsplater i tak.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vindu i våtsone med fukt/svellskader i utforing.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Mørke fliser på gulv/mosaikkflis i dusjnise med termostatstyrte varmekabler.

Nivåforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør er + 26 mm.

Fall på gulv generelt ble målt til + 14 mm/meter.

Fall ved sluk ble målt til + 11 mm/meter.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Kostnad med eventuelt etablering av nytt tettesjikt er ikke kostnadsvurdert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sluk med utforming hvor det ikke kan konstateres bruk av tettesjikt/membran visuelt.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Lys innredning med underskap, slette fronter og heldekkende vask med ett-greps armatur.
Speil med lysarmatur/stikk over vask.
Vegghengt toalett og badekar med vegghengt dusjarmatur med et-greps armatur.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med tilluft ved dørterskel.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende entre (ikke optimalt, men kjøkkeninnredning/yttervegg og felles lokale på e andre sidene..

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,8.

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

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Det viste 7,8 vekt% fukttinnhold i bunnsvill ved måling med pigg i bunnsvill.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Laminat med flismønster på gulv, malte profilerte mdf plater på vegger, lyse fliser på vegg over benkeplate og malt trepanel i tak.

Lys HTH innredning med over/underskap og slette fronter.

Mørk laminert benkeplate med nedfelt vaskekum i kunstfiber og ett-greps armatur.

Induksjonstopp, stekovn, micro, kjøl/fryseskap og vaskemaskin.

Elektrisk lekkasjevarsler og komfyrvakt.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskader i kjøkkengulvet.
- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Komfyrvakt er demontert ved dagens befaring.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det er viktig å merke seg at fuktindikatormålinger kan være beheftet med noe usikkerhet. Derfor anbefales det å gjennomføre grundigere undersøkelser for å bekrefte omfanget av fuktindikatorutslagene og identifisere kilden. Dette kan innebære bruk av mer avanserte fuktmålere, inspeksjon bak overflatematerialer etc.

Komfyrvakt må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkken.



Fuktskade på kjøkkengulv.



Det ble målt ca. 18 vekt%fukt i laminaat ved kjøll/frysenskap ved dagens befaring.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er Rørshetta kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Avtrekk over tak er tett av beboer over, men de skal sørge for etablering gjennom yttervegg i henhold til styreleder på telefon under dagens befaring.

Årstill: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Ventilator over kokesone.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. med periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Manglende ventiler for friskluft i samtlige rom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Medfører fukt/muggskader på innvendig kledning i flere rom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende spalteventiler i vindu eller ventiler i vegg.



Det ble målt ca. 84 % luftfuktighet ved dagens befaring i stue.



Det ble målt 17,1 vekt% fukt i mdf plater på vegg i stue.

Tilstandsrapport

Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Frontdeksel er demnert.

Konsekvens/tiltak

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

Frontdeksel må monteres igjen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig luft til luft varmepumpe på stue

Varmtvannstank

OSO varmtvannsbereder på 194 liter.

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

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

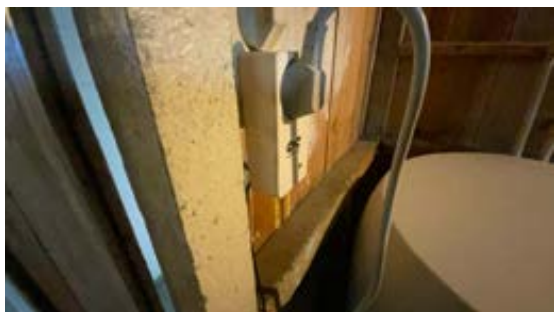
Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder plassert i kjellerbod mot nordøst.



Ingen synlige brennmerker på stikk.



Elektrisk lekkasje/stopper med føler i underliggende kar.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i i felles gang/trappeoppgang.

Skjult installasjon.

Greit med stikk og lyspunkter.

Innlagt fiber med stikk på vegg.

Dørklokke med telefon.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2006

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

Ja Kristiansund Elektro AS

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Montert AMS måler, samsvarserklæring montert i skapdør.

Oppdatering av innhold i sikringsskap/kjøkken (2016), ikke fremlagt samsvarserklæring ved dagens befaring.

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

Tilstandsrapport

Nei Sist utført kontroll i 2001.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Grunnet el-anleggets alder og tilstand, anbefales en el-kontroll med tanke på sikkerhet og brannfare generelt.

Ikke fagmessig tilkobling til varmtvannsbereder og stedvis dårlig klamring av elektriske kabler.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimatet dekker kun en El. kontroll og ikke eventuelle feil/mangler som blir avdekket etter kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dørtelefon.



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

6 kg's pulverapparat og røykdetektorer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Tilstandsrapport

2.
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

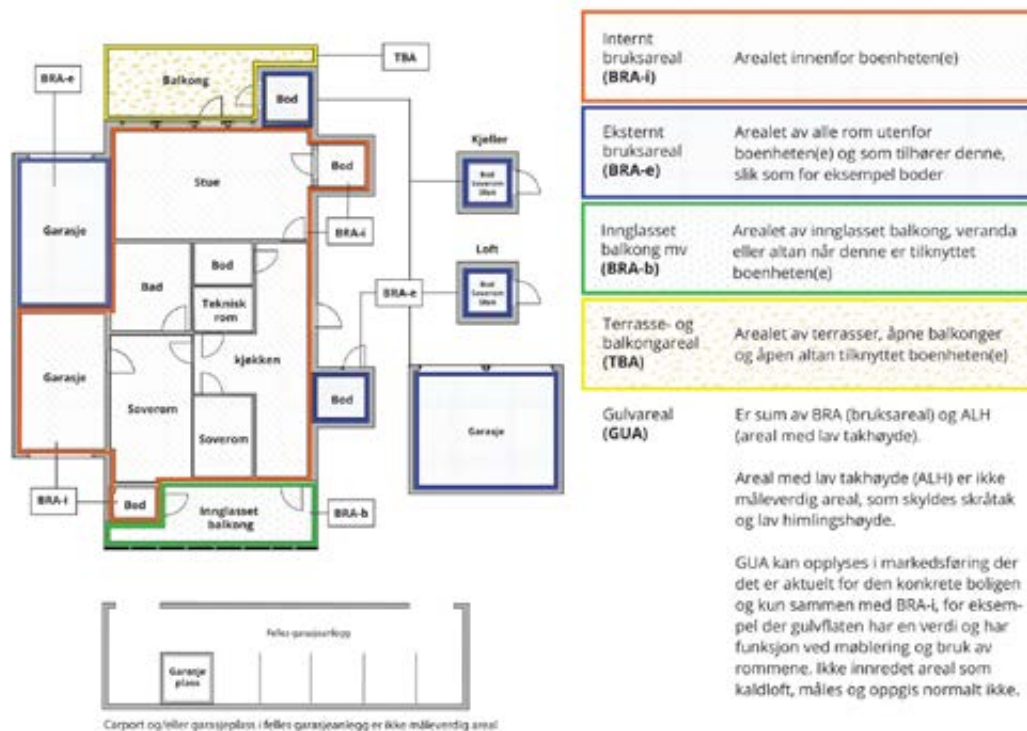
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	65			65	23		65
Kjeller		21		21			21
Loft						7	7
SUM	65	21			23	7	93
SUM BRA	86						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue, kjøkken, bad, soverom sydvest, soverom sydøst		
Kjeller		Tv/kinorom, bod nordvest, bod nordøst	
Loft		Hybel nord	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Toalett og bad/garderobe/ er slått sammen til ett bad.

Bod i kjeller er omsøkt/godkjent til tilpPrimære rom den 15.11.2011. Planskisse som er vedlagt søknad er speilvendt og stemmer ikke med romplasseringen, dette bør undersøkes nærmere.

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kft. oppdragsansvarlig.

Det foreligger ikke ferdigattest, men gitt innflytningstillatelse 13.04.1956.

s

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

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

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

Brannceller

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

☒ Ja

☐ Nei

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar: Etasjehøyder:
Loft: 0- 2,1 meter (ikke målbart areal).

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	75	11

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.10.2025	Stig Ole Wenaas	Takstingeniør
	Aud Irene Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	8	146		0	3481.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Mellomveien 8

Hjemmelshaver

Solhøgda Borettslag A/I

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
952690744			Hansen Idar Olvar, Hansen Ingunn Liv Sætre

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

12

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i 1. Etasje i 4-mannsbolig på Steinberget/Goma i Kristiansund kommune.

Kort avstand til barnehage, barne-/ungdomsskole, videregående skoler, dagligvare, restauranter, kollektiv transport (buss/sundbåt), småbåthavn og turområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Gjeldende reguleringsplan: R-062 Gomalandet sydvest. Formål: Blandet; bolig mv, vei. Vedtatt dato: 09.07.1964.

Mindre reguleringsendring/bebyggelsesplan: R-062-02 Bebyggelsesplan Solsvingen. Formål; bolig mv.. Vedtatt 11.08.1969.

Mindre reguleringsendring/bebyggelsesplan: R-063-03 Milnveien fortausplan. Formål; Vei. Vedtatt 27.09.1972.

Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt: Eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone H310_4 Kvikkleire og gul støysone iht. T-1442.

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

Kommuneplan Kristiansund

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

Om tomten

Felles tomt med plenareal og oppgruset uteområde.

Parkering på felles tomt og i offentlig vei/gate.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	17.10.2025	Mottatt fra Notar	Gjennomgått	17	Nei
Egenerklæringsskjema	05.11.2025	Mottatt fra Notar	Gjennomgått	3	Nei
Enkel energiattest	27.10.2025	Utarbeidet av Am prosjekt AS	Innhentet	7	Ja
Standard beskrivelse	27.10.2025	Utarbeidet av Am prosjekt AS	Innhentet	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

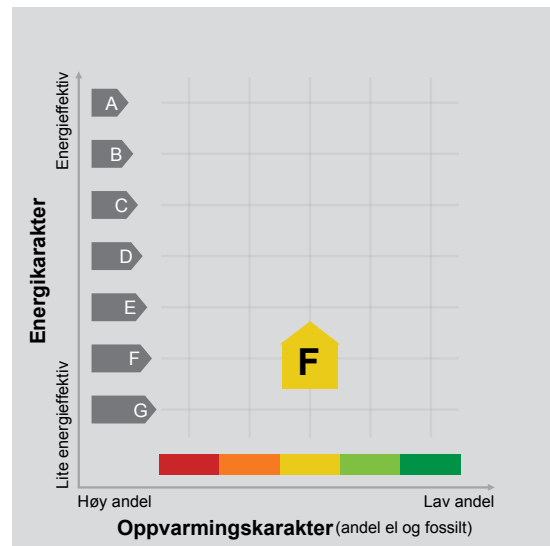
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PM8570>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Mellomveien 8
Postnummer	6512
Sted	KRISTIANSUND N
Kommunenavn	Kristiansund
Gårdsnummer	8
Bruksnummer	146
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10121027
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-184169
Dato	27.10.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montering tetningslister**
- **Redusér innetemperaturen**

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

- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Firemannsbolig
Byggeår 1955
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 65
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: 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 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 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: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: 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 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på sanitæranlegg**Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0393/25	
Selger 1 navn	
Aud Irene Andersen	
Gateadresse	
Mellomveien 8	
Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6512
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Idar og Ingunn Hansen	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 4-0393/25

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aud Irene Andersen	ea2ad023c960f29ac692b 0e2367dbee615fa018c	04.11.2025 14:31:06 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Vedtekter

For Solhøgda Borettslag, org nr. 952 690 744

Sist endret på generalforsamling 26.06.2024

Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Solhøgda 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 selvstendig.

1-2 Kommunikasjonskanaler

- (1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.
- (2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta mot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

1-3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kr. 25,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har juridiske personer o.a. iflg. Borettslovens § 4-3 rett til å eie inntil 10 prosent av andelene.

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter på forespørsel.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget 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. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(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 i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

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, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (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 for eiendommen. 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.
- (2) 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.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Styret skal varsles om hvem som skal leie, og hvor lang periode. Leietaker må gjøres kjent med husordensreglene, og at disse overholdes.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig avløpsledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) 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) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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. Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av

styret. Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

(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 unødige ulemper 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.

Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer samt to 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

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.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.

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.

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 april.
- (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.
- (3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- 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) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
 - vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Parkering

12-1 Generelle parkeringsregler

Parkering for borettslagets andelseiere reguleres etter hevd og sedvane på opparbeidede plasser. Sesongbetont kan kommunen regulere med parkeringsforbud i forbindelse med brøyting etc. Andelseiere må da tilpasse seg etter dette.

12-2 Store kjøretøy, bobiler og campingvogner/hengere

Store kjøretøy, bobiler og campingvogner/hengere og lignende henvises til borettslagets felles oppstillingsplass.

12-3 Avskiltede kjøretøy

Avskiltede kjøretøy skal ikke plasseres på borettslagets eiendom.

Årsberetning 2024 Solhøgda borettslag Al

Solhøgda borettslag står for finansiering og drift av lagets eiendom som består av 58 andeler som gir andelseierne eksklusiv bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borettslag). Solhøgda Borettslag ligger i Kristiansund kommune og har gnr. 8 og bnr. 156,157,158,159,145,146,161,162,165.

STYRETS SAMMENSETNING:

Styreleder: Henrik Larsen

Nestleder: Stian Dahl

Styremedlem: Birgit Farstad

Styremedlem: Rolf Emil Bævre

Styremedlem: Monica Betten (tom. 21.januar 2025)

Vara: Tara Kristin Follum, styremedlem fra 21.januar 2025

ØKONOMI/REGNSKAP

Årsregnskap er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden

Disponible midler pr 31.12.24 er 754 772 kroner.

- Disponible midler tilsvarer omløpsmidler minus kortsiktig gjeld.

Borettslagets langsiktige lån var pr 31.12.24 på kr 4 402 547.

Lånet har en flytende rente og nedbetales etter annuitetsprinsippet. Lånet har løpetid til år 2033.

Vi har brukt tid sammen med Regnskapskontoret med å få kontroll over utestående husleie fra beboere. Vi har fått bedre samarbeid og informasjonsflyten fra høsten har vært mye bedre. Vi er fortsatt ikke i mål, men ser fremgang.

Vi viser ellers til noter i regnskapet og nærmere uttalelse fra Regnskapskontoret som vil komme under Generalforsamlingen.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Bedriftspartner AS er forretningsfører for borettslaget. Statsautorisert revisor Ove Karlson (OK-Revisjon AS) har gjennomført revisjon.

MØTEAKTIVITET:

Det har vært avholdt 8 styremøter i perioden fra fjorårets ordinære generalforsamling.

Totalt er det behandlet 39 saker i styremøtene i perioden, hvorav mange har underpunkter.

SAKER SOM STYRET HAR BEHANDLET

- Det har siden forrige generalforsamling blitt solgt 3 leiligheter.
- Styret har i hovedsak konsentrert seg om et par større saker;
 - Firesafe, lukking av avvik fra NIBR.
 - Kundefordringer (utestående fra beboerne)
 - Brannsikkerhetstiltak utenom lukking av avvik, inkl kontroll av ildsted
- Gjennomført ekstraordinær Generalforsamling.
- Vi har oppdatert kontaktinformasjonen på alle beboerne i Solibo.
- Vi har påbegynt et samarbeid med Steinbergets borettslag.

- Fulgt opp brev fra beboere
- Behandlet forsikringssaker
- Hvis beboere i laget ønsker å male/pusse opp ganger/ fellesareal, bevilger styret maling til dette ved søknad på epost.
- Styret har en prioriteringsliste over vedlikeholdsarbeid som må gjøres. Her er det først og fremst terrasser som vil bli prioritert. Vi viser til alle protokoller og budsjett for 2025. Videre vedlikeholdsplan vil komme i henhold til vedtak gjort på ekstraordinær Generalforsamling i 2024.
- Vi har gjennomført en dugnad i våren 2025, og vil ha behov for å avholde flere dugnader fremover.

VEDLIKEHOLD

I 2024 har det blitt utført følgende vedlikehold:

- Byttet lyspærer
- Skiftet låser

På grunn av økonomien har vi gjennomført vært lite vedlikehold i 2024.

Det skal utarbeides vedlikeholdsplan på bakgrunn av gjennomført befaring i henhold til vedtak på ekstraordinær Generalforsamling i 2024, denne er foreløpig satt på pause til vi mottar rapport fra Firesafe og vet hva de finner av tiltak der.

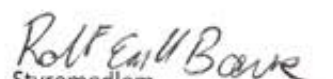
FORSIKRING

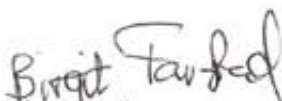
Eiendommen er fullverdiforsikret i Sparebank1. Forsikringen omfatter IKKE innbo og løsøre for beboerne. Egenandelen ved skader er på kr 10.000.

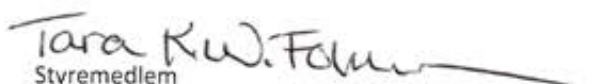
Styret i Solhøgda Borettslag
Kristiansund 20.06.25


Styreleder


Nestleder


Styremedlem


Styremedlem


Styremedlem

Protokoll- Ordinær generalforsamling

Den 26.06.2024 ble det holdt ordinær generalforsamling i Solhøgda BRL AL (952690744)

Sted: Goma idrettshus , Kitty Willhelmsens gate 1, 6512 Kristiansund

SAKSLISTE:

1. Godkjenning av innkalling
2. Registrering av deltagere
3. Valg av møteleder
4. Valg av referent
5. Valg av 2 personer til å signere protokoll
6. Styrets årsberetning For informasjon om styrets arbeid i 2023, se årsberetning i vedlegg for årsmøtet.
7. Årsregnskap
8. Innkomme saker: Eventuelle saker skal være i styrets hende innen 18 juni.
9. Budsjett
10. Husleieøkning. Styret foreslår en husleieøkning på 1000 kroner i tillegg til de 700 allerede økt. Dette for å kunne ta unna nødvendig vedlikehold fortære.
11. Vedtekter. I innkalling er forslag til nye vedtekter lagt ved.
12. Valgkomite. På grunn av vansker med å skaffe valgkomite ble det i fjor vedtatt at styrets medlemmer som ikke er på valg er valgkomite. Dette ble dessverre ikke protokollført på grunn av en glipp. Derfor tar vi dette opp til ny avstemming.
- 13.Valg

1. Godkjenning av innkalling

Åpning kl. 18:00 ved Formann Henrik Larsen.

Ingen innsigelser på innkalling.

2. Registrering av deltakere

Oppmøtte styret:

Henrik Larsen Formann

Monica Betten Sekretær

Rolf E Bævre Vara

Runar Hvitsand Styremedlem

Stian Dahl Nest leder

Birgit Farstad Styremedlem

Oppmøtte: Initialer:

1-Corena Wolf	C.W
2-Kari Hogsnes	K.H
3-Egil Nilsen	E.N
4-Målfrid Rokstad	M.R (samme andel som O.R)
5-Ove Rokstad	O.R
6-Terje Iversen	T.I.
7-Eldbjør Hoås	E.H
8-vigdis Hoseth	V.H
9-Ingid Sager	I.S
10-Rune Iversen	R.I
11-Magda Bentsen	M.B
12-Ruth Rangnes	R.R
13-Kenneth Larsen	K.L
14-Inger Ekdal	I.E
15-Anita Sørensen	A.S
16-Signe Eva Helmersen	S.E.H
17-Malin Siglin	M.S Fullmakt
18-Katrin Bakhei	K.B
19-Sigve Dypsand	S.D
20-Raymond Dale	R.D
21-Randul Slatlem	R.S
22-Tara Follum	T.F
23- xxxxxxx?	

5x fullmakter totalt

29x Totalt stemme berettigede.(inkl. Styret)

3. Valg av møteleder

Henrik Larsen foreslår styremedlem Birgit Farstad som møteleder,

Ingen innsigelser fra tilstedeværende

4. Valg av referent

Henrik Larsen Foreslår nestleder Stian Dahl

Ingen innsigelser fra tilstedeværende

5. Valg av 2 personer til å signere protokoll

1. Birgit Farstad

2. Tara Follum

6. Styrets årsberetning For informasjon om styrets arbeid i 2023, se årsberetning i vedlegg for årsmøtet.

Generalforsamlingen Godkjenner Årsberetningen.

7. Årsregnskap

R.R. K.L og T.F : spørsmål om hva som er forskjell på forslag til nye vedtekter, Spørsmål om Det Kan Utheves med Rød tekst (Endinger)

-> Styret svarer at forslag til oppdaterte vedtekter er basert på andre borettslag i byen og i oslo

R.R. spørsmål om Framleie i hennes bolig hva er lengden, 3 år? nye vedtekter viser at det er intill 3 år av juridisk person

A.S: Spørsmål om styret kan sette opp husleien med mere enn indeksreguleringen (700,- i dette tilfellet)

R.R: Mener hun tar opp husleie på tidligere generalforsamlinger, og føler at hun ikke har blitt hørt.

-> Styret: tar selvkritikk for at det er kort varsel på husleie økning og at det ikke er innkalt til ekstraordinær gen.forsamling.

-T.F: mener rente prognose er meget høy

-> Regnskapsfører klarer at det er kostnader og rente på en post, og kunne vert skilt bedre.

§ 7.1_ felles kostnader kan varslet med 1.mnd skriftlig varsel

Årsregnskap er godkjent av Generalforsamlingen

8. Innkomme saker: Eventuelle saker skal være i styrets hende innen 18 juni.

-R.R: melder om at innkalt sak er utsatt til eventuell ekstraordinær general forsamling.

(Gjelder bod/fellesareale i Steinbergveien Mellomveien 15 B)

9. Budsjett

Generalforsamlingen godkjenner budsjettet

10. Husleieøkning. Styret foreslår en husleieøkning på 1000 kroner i tillegg til de 700 allerede økt. Dette for å kunne ta unna nødvendig vedlikehold fortere.

T.F.: Mener Nabo BRL. har oppnådd mere med samme husleie som vi får nå etter 30.07 (4500,)

O.R.: har dere brukt penger

-> styret: Nei

K.L: Mener det må innhentes oversikt over plan og presenteres på ny gen.forsamling.

for å rettferdiggjøre 1000,- ekstra i husleie

O.R.: Bemerket antall styremøter, foreslår 8 møter.

T.F: foreslår at vi muligens Reduserer/fjerner styre honorar.

K.L. opplyser om at fotball klubben har 11x møter og ikke i nærheten av det honoraret BRL. styre.

T.F.: nevner at styret kanskje ikke er så godt forberedet som forventet.

K.L: mener det bør gjøres mer av andelseiere, f.eks.

O.R: hva må gjøres?

->styret: Utbereding vedlikeholds plan av takstmann .

-> Forslag fra styret husleiekning på 1000,- andre forslag på sum?

Avstemming: 4 viser JA stemmetegn , resterende viser ikke stemmetegn,-> ikke vedtatt.

11. Vedtekter. I innkalling er forslag til nye vedtekter lagt ved.

-Innspill på feil: husdyr regler? -Styret tydelig gjør regler klarere.

-innspill: boret klareres bedre. (Fremleie pkt. 4.2.2) betingelser for framleie må ha "eller" mellom ordene/punktene

-tungtveiende grunn utdypes bedre med eksempel?

-samlivsbrudd?

-død?

Styret redigerer endringer på overhead og implementerer endrings forslag straks ved hjelp av redigerbar kopi av vedtaksforslag på vist på lerret.

JA/nei stemming:

20 stykker stemmer for, 9 ikke vist stemmetegn.

12. Valgkomite. (På grunn av vansker med å skaffe valgkomite ble det i fjor vedtatt at styrets medlemmer som ikke er på valg er valgkomite. Dette ble dessverre ikke protokollført på grunn av en glipp. Derfor tar vi dette opp til ny avstemming.)

De i styret som er ikke på valg er i valg komite.

-> ønsker oppmøtte på gen forsamling å være i valgkomite?

-ingen villige rekker opp hånden.-> blir som sist år.

13.Valg

-Stian Dahl -> Gjenvolgt

-Runar Hvitsand -> Rolf Emil fra varamedlem til styre medlem.

-nytt varamedlem: Tara Follum

Styret består etter valget av:

Styreleder: Henrik Larsen (et år igjen)

Nestleder: Stian Dahl (er på valg, -> gjenvolgt)

Styremedlem: Monica Betten (et år igjen)

Styremedlem: Birgit Farstad (et år igjen)

Styremedlem: Rolf Emil Bævre (Fra vara-> valgt til Styremedlem 2 år igjen)

Varamedlem: Tara Follum (Nyvalgt -> 2 år igjen)

Generalforsamlingen ble hevet kl. 19:30.



Signatur av protokollunderskriver

Signatur av møteleder Signatur

Oppsummering av ord GF 260624

Undertegnede deltok på den ordinære GF i Solhøgda Brl den 26.07.24. Var til stede frem til valget og følgende korte oppsummering:

- Jeg gjennomgikk kort regnskap og balanse og informerte spesielt om at vedlikehold var helt ubetydelig i 2023. I tillegg at de måtte være oppmerksomme på at dette måtte spesielt følges med på, noe som GF drøftet spesielt og vil jobbe med fremover.
- I tillegg var det usikkerhet om hva som var endret i Vedtektene. Dette ble forsøkt besvart, men bør nok utdypes nærmere snart. Hva er endret og spesielt kommentarer rundet:
 - o Utleiemulighet
 - o Forkjøpsrett (litt om hvordan dette fungerer)
 - o Dyrehold
 - o Annet ansvarsforhold som ligger til andelshaverne og hva som ligger til borettslaget
- Det ble også drøftet hvordan man skal tilnærme seg ift å innhente tilbud fra takstmann om hva som bør gjøres og gjerne med prioriteringsliste. Hva må gjøres først og hvor?
- Det ble reist spørsmål om hvorvidt styret hadde mulighet til å heve husleien. Det hevdet styret at de hadde og viste til Vedtektene. Her bør det orienteres nærmere om fremgangsmåten videre fremover samt henvisning til Vedtektene. Bør nok opp med et budsjett her – med alternativer etter at takstmann har avgitt rapport.

Kristiansund, 26.6.2024

Bjørn Michelsen

/AH

Byggmester Harry Mathisen

h a r

Vedr. Matr. nr. 1876 (Mellomveien 8)

eier: Solhøgdaas Borettslag

Ved anmodning fra Dem og etter inspeksjon på overnevnte bygg idag kan en herved gi innflyttings-tillatelse fra d.d.

Kaminer uten medfølgende bunnplate må få lovmessig størrelse på jernplater under kaminer. Det må sørges for at jernplaten går inn under den ildsikre plate foran.

Papet som er påsatt for nærø kamininnsats og øvtrækkrør må straks fjernes.

Åpning under hovedinngangsdør må straks støpes igjen og videre må tilkomst frem til hovedinngang forbedres betraktelig.

Overgang fra taknedløpsrenner og soil til kloakk må tettes.

Videre må bygget snarest mulig settes i sådan stand at ferdigattest kan utstedes herfra.

Kristiansund bygningsjefkontor 2/3-56

Odd Grønhaug

A. Hvitsand

Gjenpert sendt Solhøgdaas Borettslag
v/ Peder K. Langseth





Kristiansund kommune

I medvind uansett vær

**Administrativt vedtak
Plan- og bygningsenheten - nr. 2011/850**

Einar Magne Øren
Mellomveien 8
6512 KRISTIANSUND N

Vår ref
2011/2263-2

Saksbehandler
Gunnar Aune

Dato
15.11.2011

MELLOMVEIEN 8 - Godkjent søknad om omdisponering av kjellerrom til boligareal

TILTAKSHAVER: EINAR MAGNE ØREN

SAKSOPPLYSNINGER

Søknad mottatt 08.11.2011 om bruksendring av kjellerrom . Vedlagt til søknaden fulgte tegninger, beskrivelse av tiltak samt erklæringer/dokumentasjon fra borettslagets styre og generalforsamling.

Det anses ikke nødvendig med nabovarsel da naboer ikke blir berørt av tiltaket.

Søknaden omfatter

Omdisponering av kjellerrom til boligareal, trapp blir montert for tilknytning til leilighet. Bruksareal (BRA) 14 m².

Vilkår for å behandle saken som søknad etter plan- og bygningsloven § 20-2 anses for oppfylt.

Bygningsmyndighetens kommentar – branntekniske forhold

Med henvisning til plan- og bygningsloven med forskrifter om brannspredning mellom leiligheter skal omsøkte tiltak oppfylle kravene til branncellebegrensende konstruksjon:

- *Omsøkt kjellerrom skal skilles fra annen bruksenhet med branncellebegrensende konstruksjon med brannmotstand minimum EI 30.*
- *Vindu (som rømningsvei) må ha høyde/lysåpning minst 60 cm og halve omkrets minst 150 cm*
- Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år fra godkjenningsdato av tiltaket faller godkjenningen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.
- Gebyr for sakens behandling skal være betalt før arbeider igangsettes.

I henhold til delegert myndighet fattes slikt

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-2 godkjennes omsøkte bruksendring i Mellomveien 8 - 6512 KRISTIANSUND N, på betingelse av at byggearbeidene utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningsloven med forskrifter.

Behandlingsgebyr kr. 810,-

- Tiltakshaver kan selv forestå utførelse av byggearbeidene og er ansvarlig for at disse utføres i samsvar med gjeldende lov og regelverk.
- Viser for øvrig til krav til branncellebegrensende konstruksjon og vindu som rømningsvei.

Etter at tiltaket er ferdigstilt skal tiltakshaver anmode kommunen om ferdigattest. Det må foreligge kontrollerklæring ved anmodning om ferdigattest.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen sendes Kristiansund kommune. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når foreliggende brev er mottatt.

Geir Aakvik
Plan- og bygningssjef

Gunnar Aune
saksbehandler





KARTUTSNITT



Eiendom:

Gnr: 8

Bnr: 146

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Mellomveien 8, 6512 KRISTIANSUND N

Hj.haver/Fester:

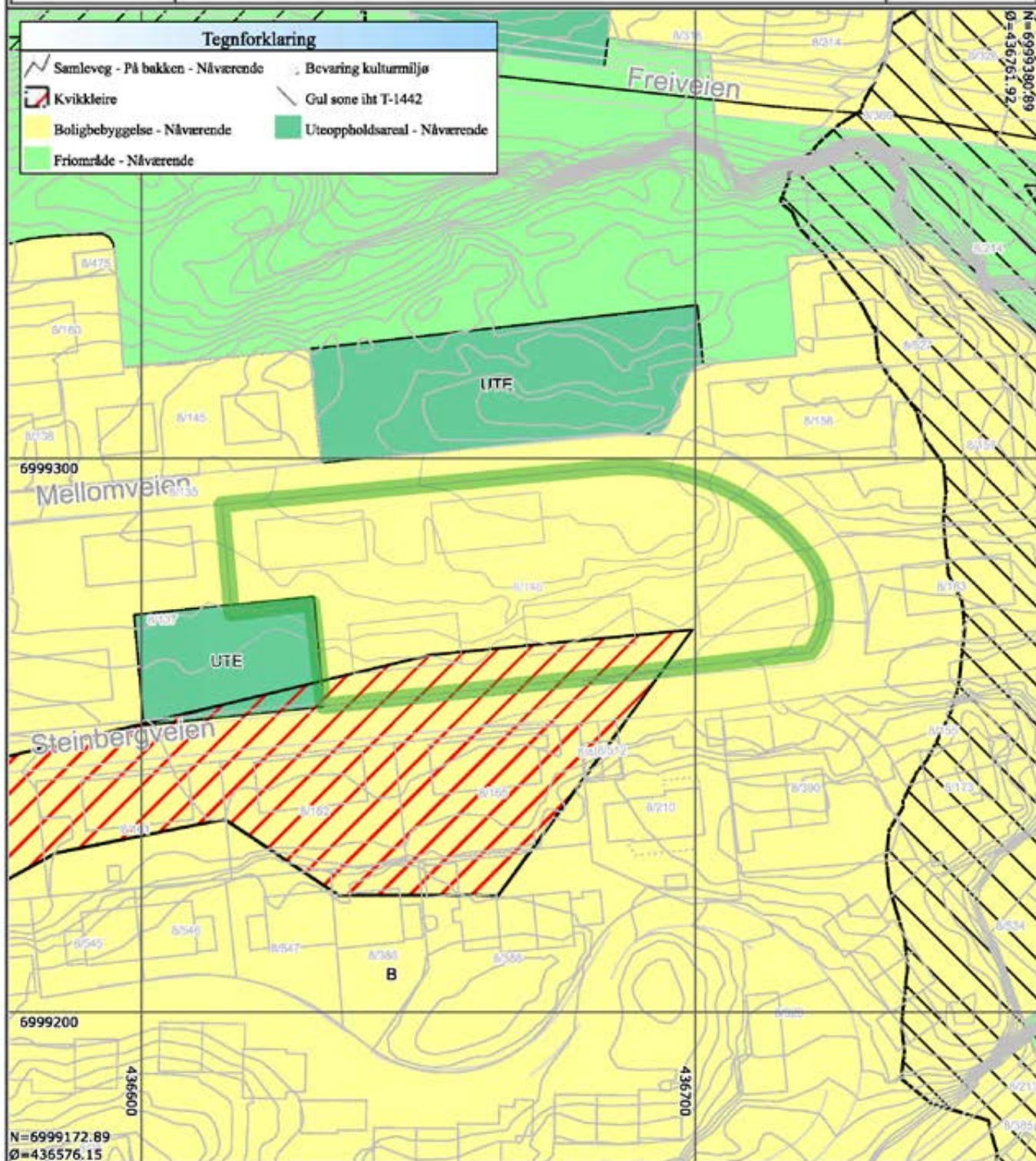
**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 20/10-2025 Sign:

Målestokk
1:1000

Tegnforklaring

- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Kvikkleire
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Frionråde - Nåværende
- Bevaring kulturmiljø
- Gul sone iht T-1442
- Uteoppholdsareal - Nåværende



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



KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 8

Bnr: 146

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Mellomveien 8, 6512 KRISTIANSUND N

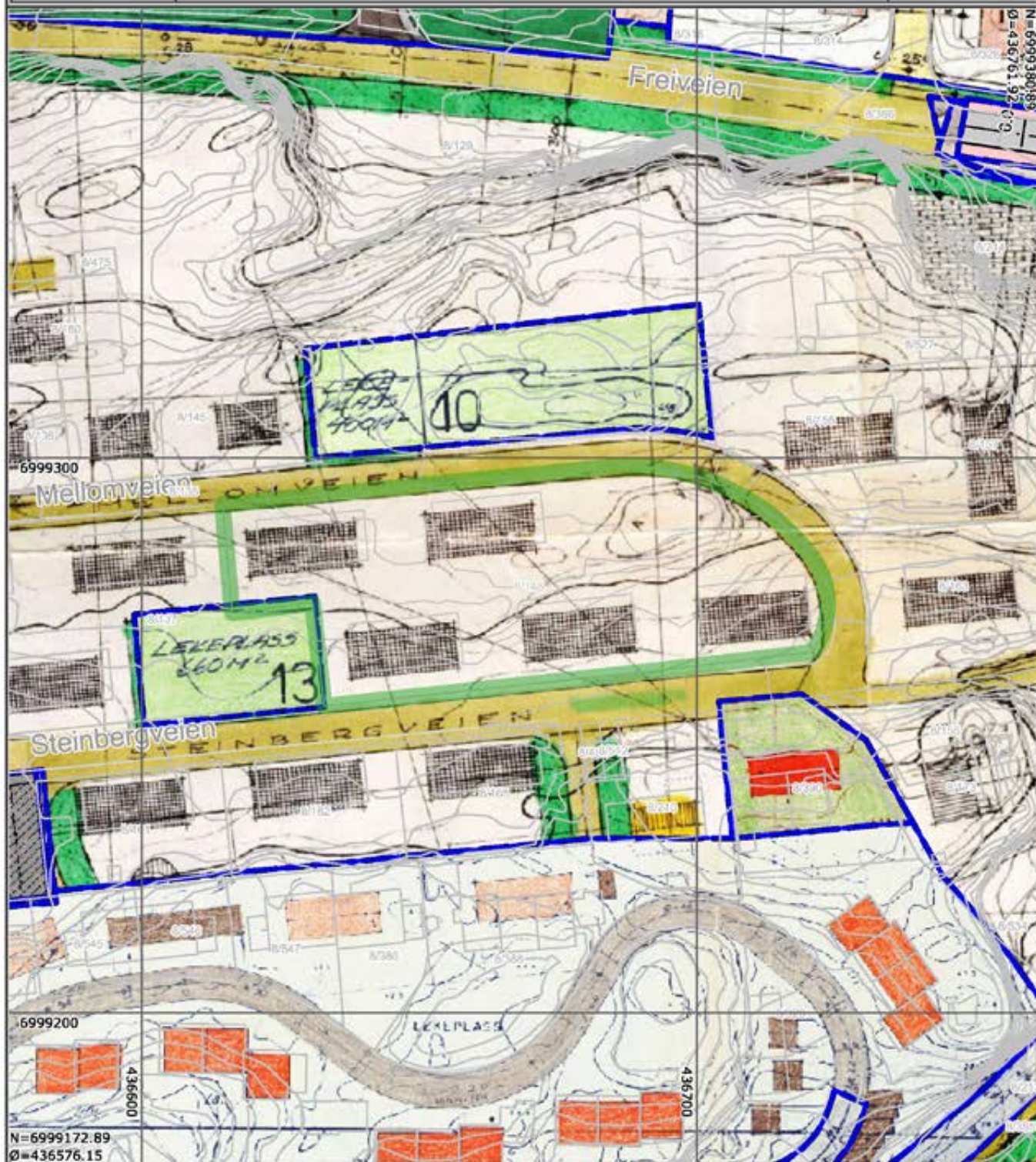
Hj.haver/Fester:



**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 20/10-2025 Sign:

Målestokk
1:1000



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

Nabolagsprofil

Mellomveien 8 - Nabolaget Steinberget - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

 Goma	7 min 
Totalt 9 ulike linjer	0.6 km
 Kristiansund Kvernberget	9 min 

Skoler

Folkeparken skole (1-7 kl.)	17 min 
344 elever, 27 klasser	1.5 km
Nordlandet barneskole (1-7 kl.)	23 min 
168 elever, 11 klasser	1.9 km
Allanengen skole (1-7 kl.)	5 min 
217 elever, 17 klasser	2.3 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min 
275 elever, 24 klasser	1.6 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.)	22 min 
345 elever, 24 klasser	1.9 km
Atlanten videregående skole	20 min 
500 elever, 18 klasser	1.8 km
Kristiansund videregående skole	21 min 
950 elever	1.8 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

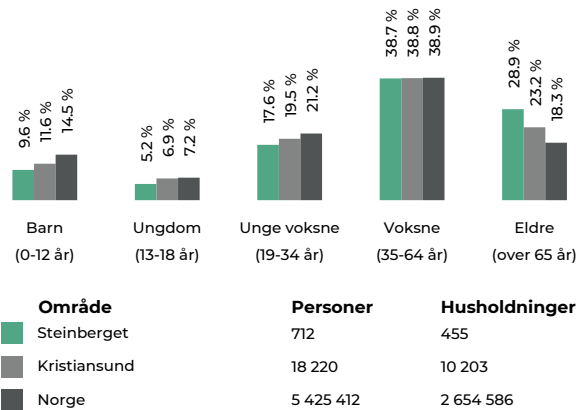
Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Atlantis naturbarnehage (0-5 år)	16 min 
76 barn	1.4 km
Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år)	16 min 
97 barn	1.4 km
Nordlandet barnehage (1-5 år)	22 min 
100 barn	1.8 km

Dagligvare

Bunnpris Stortua	12 min 
Post i butikk, PostNord	1 km
Bunnpris Marokko	14 min 



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Trafikk

Lite trafikk 87/100

Støynivået

Lite støynivå 84/100

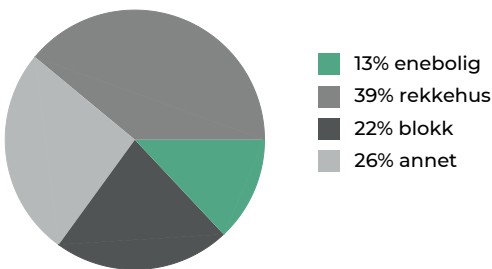
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

Sport

⚽ Goma aktivitetshus	7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.6 km
⚽ Stortua Ballbinge	14 min 🚶
Ballspill	1.2 km
🏊 Actic Atlanterhavsbadet	17 min 🚶
🏊 Family Sports Club Midtbyen	5 min 🚶

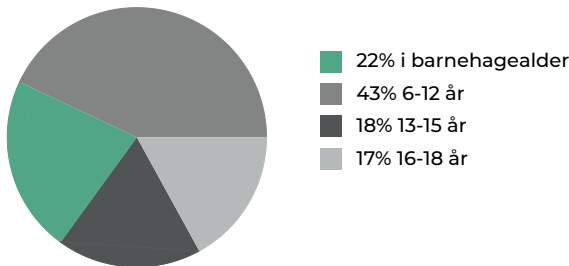
Boligmasse



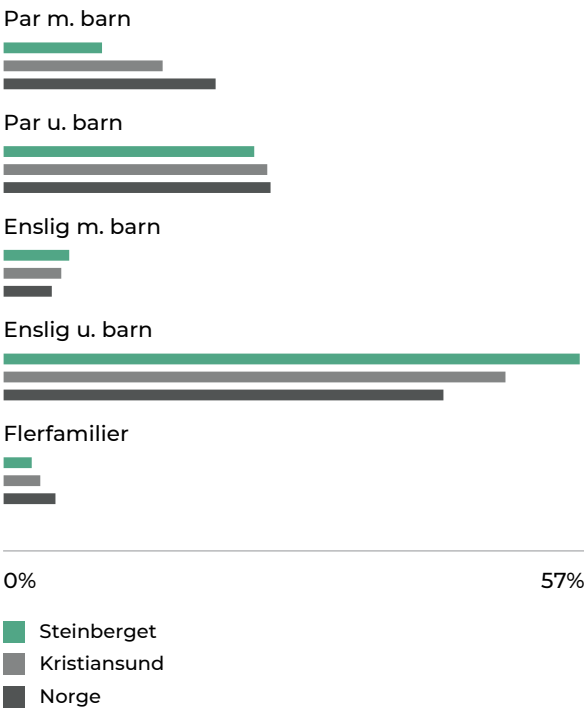
Varer/Tjenester

📍 ALTI Storkaia	5 min 🚶
📍 Apotek 1 Storkaia	5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

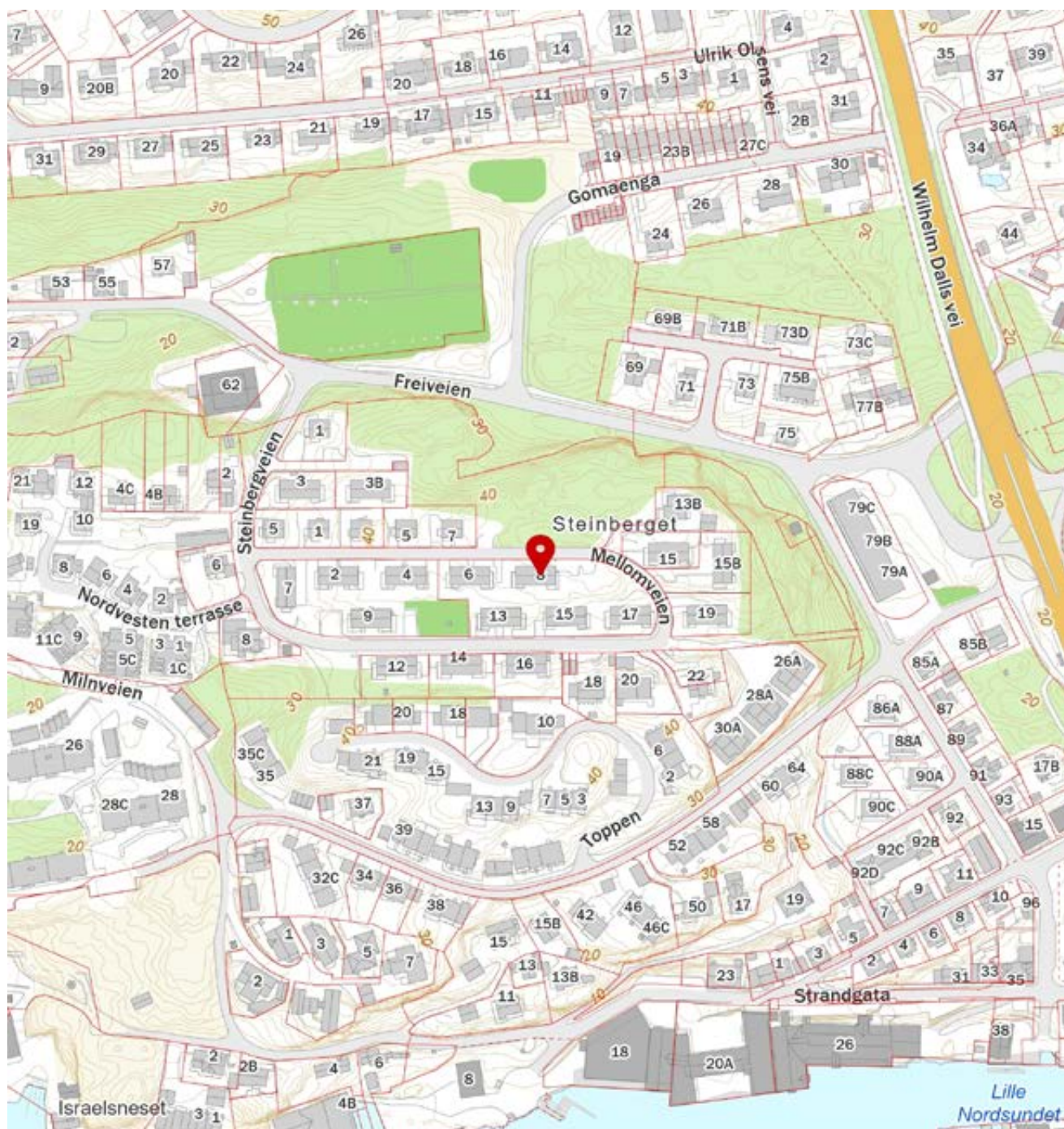
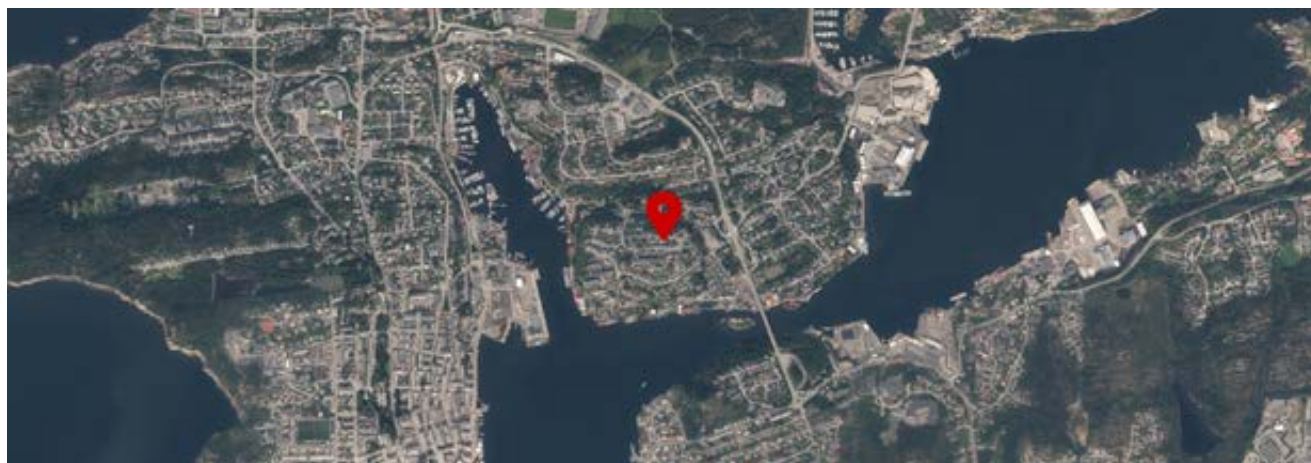


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

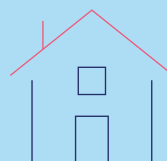
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0393/25

Adresse: Mellomveien 8, 6512 KRISTIANSUND N, gnr. 8, bnr. 146, andelsnr. 12 i Solhøgda Borettslag AL med orgnr. 952690744 i Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Fredrik Rindahl

Tlf: 48211516

Epost: fredrik.rindahl@notar.no

Salgsoppgavedato: 04.02.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/