

Galeasgata 15

KRISTIANSUND N

notar



Prisantydning Kr 2 090 000,- Boligtype Leilighet
BRA-i/BRA Total 67/85 kvm Megler Anders Havneraas Tlf 938 82 954

NOTAR.NO

notar



Galeasgata 15

Innbydende 3-roms andelsleilighet | Veranda med utsikt mot Havnebassenget | Parkeringsmulighet

Adresse	Galeasgata 15 6510 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 2 090 000,-
Fellesgjeld	Kr 162 077,-
Omkostninger	Kr 18 396,-
Totalpris	Kr 2 270 473,-
Fellesutgifter	Kr 4 875,-
BRA-i/BRA Total	67/85 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1950
Soverom	2
Etasje	1

Din lokale eiendomsmegler Notar v/Anders Havneraas ønsker velkommen til Galeasgata 15!

Pen og innbydende 3-roms andelsleilighet i populære St.Hanshaugen borettslag. Leiligheten har et BRA-i på 67 kvm og planløsningen inneholder gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom. Stuen har utgang til veranda med flott utsikt mot Havnebassenget! Det er parkeringsmulighet på borettslagets tomt.

Sentrumsnær beliggenhet med kort vei til dagligvarebutikk, bussholdeplass, barnehage, idrettshall og skoler, inkludert Campus og Kristiansund videregående skole. Det er også gangavstand til sentrum, med et bredt utvalg av servicetilbud, butikker og fasiliteter.

Vi ønsker velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Anders Havneraas

Eiendomsmegler MNEF/ Partner
938 82 954 / anders@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	11
Nøkkelinformasjon	12
Plantegning	21
Vedlegg	23
Budgivning	72

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



Din lokale eiendomsmegler Notar v/Anders Havnerås ønsker velkommen til Galeasgata 15! Foto: Interiørfoto AS



Stue



Stue



Stue



Veranda



Utsikt



Kjøkken



Kjøkken



Entre



Bad



Soverom



Soverom

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten ligger i en rolig og barnevennlig blindvei på St. Hanshaugen, et attraktivt og fredelig nabolag. I nærheten finner du både en fotballbane og en hyggelig lekepark. Beliggenheten byr på kort vei til dagligvarebutikk, bussholdeplass, barnehage, idrettshall og skoler, inkludert Campus og Kristiansund videregående skole. Det er også gangavstand til sentrum, med et bredt utvalg av servicetilbud, butikker og fasiliteter.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Galeasgata 15, 6510 KRISTIANSUND N

OPPDRAKSNUMMER

4-0273/26

SELGER

Amanda K. Espvik Johnson

MATRIKKE

Gårdsnummer 6, bruksnummer 350, , ideell andel 1/1.
, andelsnr. 1 i St. Hanshaugen Borettslag med orgnr.:
955250370 i Kristiansund kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Leilighet

ENERGIKLASSE

G

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 460 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Felles tomt for borettslaget.

TAKST

Tilstandsrapport datert 30.07.2026, utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad.

BYGGEÅR

1950

BYGGEMÅTE

Eiendommen er en del av en tomannsbolig oppført i 1950. Ytterveggene er en felles bygningsdel. Boligen har et saltak som er tekket med Decra. Takkonstruksjonen er en felles bygningsdel. Takrenner, nedløp og beslag er felles bygningsdeler. Bygningens etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i hovedsak skjult av overflater og var derfor ikke tilgjengelige for direkte kontroll. Boligen er utstyrt med 1-rams trevinduer med 2-lags isolerglass. Entrédøren er klassifisert som B30/35 dB og har en finert overflate. Eiendommen har en overbygd veranda med gulv av malte trebord, og rekkverk og bærekonstruksjon i tre. I tillegg er det en mindre balkong med glassfiberbelagt dekke og et malt rekkverk i trekonstruksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - Etasje 1 > Bad - Generell

Avvik: • Badet er fra 2008 og har nå oppnådd en alder hvor det, etter NS 3600:2025, må forventes økt risiko for aldersrelatert slitasje og redusert gjenværende levetid på vannnett sjikt og øvrige fuktutsatte konstruksjoner. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller fuktskader på tilgjengelige overflater.

Sluket var tilgjengelig for kontroll.

Det er mekanisk avtrekksvifte på badet.

Tilstandsgraden er satt på grunn av alder og forventet levetid for våtromskonstruksjonen, ikke på grunn av registrerte skader.

- Våtrom – Etasje 1 > Bad – Overflater gulv

Avvik: • Det er registrert tilnærmet manglende fall mot sluk. Manglende fall medfører økt risiko for at vann blir stående på gulvet og er et avvik fra dagens anbefalte funksjonskrav. Forholdet vurderes å redusere våtrommets funksjon, men det ble ikke registrert tegn til følgeskader eller lekkasjer ved befaringen. Tilstandsgrad 2 gis på grunn av avviket.

- Våtrom – Etasje 1 > Bad – Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: • Membran og vanntett sjikt har en alder som tilsier økt risiko for redusert funksjon og begrenset gjenværende levetid. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, og membranen kan ikke kontrolleres visuelt. Det ble ikke registrert synlige følgeskader eller tegn til lekkasje ved befaring. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og usikkerhet knyttet til det skjulte vanntette sjiktet.

- Våtrom – Etasje 1 > Bad – Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er ikke synliggjort drenering eller lekkasjevarslingslinje fra den innebygde sisternen til vegghengt toalett. Manglende mulighet for å lede eventuelle lekkasjer til et synlig sted kan medføre at en lekkasje ikke oppdages på et tidlig tidspunkt. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje ved befaring, men forholdet vurderes som et avvik som gir grunnlag for TG2.

- Tekniske installasjoner – Innvendige vannledninger

Avvik: • Boligen er opprinnelig fra 1950. Deler av vanninstallasjonene kan være av eldre dato, og skjulte rørføringer har begrenset gjenværende levetid. Det ble ikke registrert lekkasjer ved befaring.

- Tekniske installasjoner – Innvendige avløpsrør

Avvik: • Bygningens alder tilsier at deler av avløpssystemet kan være av eldre dato med økt risiko for slitasje og fremtidige utskiftingsbehov.

- Tekniske installasjoner – Varmtvannsbereder/tank

Avvik: • Berederen er produsert 01.07.2013, og alder alene tilsier at den nærmer seg forventet levetid.

TG IU – Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig – Takteking

- Utvendig – Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

- Utvendig – Takkonstruksjon/Loft

- Utvendig – Yttervegger/Veggkonstruksjon

- Våtrom – Etasje 1 > Bad – Dokumentasjon for våtrom

- Våtrom – Etasje 1 > Bad – Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Taket ble byttet i regi av borettslaget i årsskiftet 2020/2021

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

Ja

Firmanavn: Firma Møre Pipe AS i 2023

Beskrivelse: Pipen ble erklært uskikket til bruk i henhold til forskriftene, men ble fullstendig rehabilitert av faglærte personer i regi av borettslaget i 2023.

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

Ja

Beskrivelse: Det er avhengig av sesong kaffedyr i

utendørstrapp ved kjeller, og utenfor kjellerdør.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn:..

Beskrivelse: Ved behov gjøres fasadearbeid fortløpende i regi av borettslaget.

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Følger reguleringsplan Nordre Ansnesenget (plan-ID R-021). Dette er en reguleringsplan som regulerer eiendommen til blandet formål, inkludert bolig og forhage.. 16.02.1949

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2020-2032, vedtatt 07.09.2023, med mindre endring vedtatt 14.05.2024. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse-nåværende.

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

OPPVARMING

Elektrisk og vedfyring.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

PARKERINGSFORHOLD

Det er oppstillingsplasser tilgjengelig på borettslagets tomt. Forøvrig er det gateparkering etter stedets regler. Det er mulig for el-bil lading i borettslaget.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

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

ADGANG TIL Utleie

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende.

Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger innflyttingstillatelse for eiendommen Galeasgata 15, datert 14.12.1950.

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

Det foreligger ferdigattest for "skorsteinsrehabilitering" på eiendommen Galeasgata 15, datert 25.01.2024.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.

- bad er utvidet.

- det er mottatt tegninger for fasadeendring i 2000. Det er ikke mottatt ferdigattest.

Selger påtar seg ikke ansvaret for å byggesmelde eller få godkjent tiltakene i ettertid. Kjøper overtar ansvaret og risikoen knyttet til disse forholdene, herunder kostnadene til

eventuell søknad og utfallet av disse. Dersom tiltakene blir godkjent må kjøper påregne å dekke kostnader til nødvendige tiltak. Dersom godkjenning ikke gis, må kjøper regne med at bygg/tilbygg må tilbakeføres eller fjernes.

RADONMÅLING

Borettslaget er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

INNHold

BRA-i 67 kvm: Gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom
BRA-e 18 kvm: 3 boder

STANDARD

Innvendige overflater

Gulv: Parkett i stue, laminat i gang og soverom, samt laminat på kjøkken. På bad er det flislagt gulv.

Vegger: Hovedsakelig malte overflater på strie/tapet og malte plater.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med slette fronter, laminat benkeplate og flislagt vegg mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum i rustfritt stål og en resirkulerende ventilator med kullfilter. Det er frittstående komfyr og oppvaskmaskin.

Bad

Rommet har flislagte gulv og vegger, malt himling med innfelte downlights, vegghengt toalett, baderomsinnredning med servant, dusjhjørne/boblebad og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekksvifte.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger består av skjulte og synlige vanninstallasjoner. Deler av vanninstallasjonene kan være fra byggeåret 1950.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør består av skjulte og synlige avløpsinstallasjoner.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon kombinert med mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkkenventilator med kullfilter.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder av typen OSO Super

S 200 på 198 liter er plassert i bod i kjeller. Berederen er fra 2013.

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: 67 m²

BRA - e: 18 m²

BRA totalt: 85 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 m² Gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom

BRA-e: 18 m² 3 boder

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Boder, 3 stk inkludert i BRA-e. Eier disponerer areal i fellesareal på loft.

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.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 090 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 4 875,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene dekker bla. renter og avdrag på lån, kommunale avgifter, renovasjon, felles bygningsforsikring og drift av borettslaget.

Felleskostnadene fordeles slik:

Renter: 150,-

Avdrag: 850,-

Driftsutgifter: 3 875,-

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 49 744,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 989 771,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 2 090 000,- (Prisantydning)

kr. 162 077,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 2 252 077,- (Pris inkl. fellesgjeld)

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

kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 18 396,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 270 473,- (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.

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind

POLISENUMMER

22552547

OM BORETTSLAGET

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

Forretningsfører for selskapet er Azets Legeregnskap AS.

Vedtatte saker:

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

Pågående saker:

- Det arbeides med en ny vedlikeholdsplan for perioden som gjennomgås på årsmøtet.
- Behov for maling vil bli vurdert og evt lagt inn i denne planen.
- Det er fortsatt behov for utskifting av ytterligere tre-fire verandaer i perioden.
- Brannsikring: Årlig kontroll gjennomføres i 2026.

- Det er fortsatt tak som må skiftes. Det er behov for utbedring i løpet av perioden på om 7-8 hus.

- Behov for å se på løsning med snøfangere på en del hus.

- Vi vurderer om det er andre hus som det må gjøres noe med i denne perioden.

- Vi har en del fukt og vanninntrenging i kjellerne. Behov for drenering en del steder.

- Oppussing av oppganger vil fortsette. Det er planer om å ta en til to hvert år.

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 162 077,- pr. 31.07.2026

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 3930.88.33481, Sparebanken 1 Nordmøre

Annuitet, 4 terminer per år.

Rentesats per 31-12-2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 70

Saldo per 31-12-2025: kr 19457005

Andel av saldo: kr 162077

(siste termin 30-06-2043)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

ANDEL FORMUE

Kr. 2 083,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

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

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

Årsresultat for 2025: overskudd (338 189,-)

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

SIKRINGSFOND

Dette borettslaget har ikke tegnet forsikring i Borettslagenes sikringsfond. Det betyr at andres mislighold av felleskostnader vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseierne. Ta kontakt med meglerforetaket for nærmere info.

FORRETNINGSFØRER

Azets Legeregnskap

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget/ boligbyggelaget.

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

GEBYR FORKJØPSRETT

Kr 8 213,-

STYREGODKJENNELSE

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

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

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

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

forbindelse med megleroppdraget:

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

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

LEGALPANT

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

OVERTAGELSE

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

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

21.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Nordmøre Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Anders Havneraas, Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Epost: anders@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	35000.00	(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	15 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 000,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	14 900,-	(inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i

forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke 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



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

GALEASGATA 15

Egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Tegninger

Brukstillatelse

Ferdigattest

Kart

Vedtekter/husordensregler

Regnskap

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0273/26	

Selger 1 navn
Amanda K. Espvik Johnson

Gateadresse	
Galeasgata 15	

Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6510

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalensr.

Document reference: 4-0273/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Taket ble byttet i regi av borettslaget i årsskiftet 2020/2021

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Pipen ble erklært uskikket til bruk i henhold til forskriftene, men ble fullstendig rehabilitert av faglærte personer i regi av borettslaget i 2023. Firma Møre Pipe AS.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er avhengig av sesong kaffedyr i utendørstrapp ved kjeller, og utenfor kjellerdør.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ved behov gjøres fasadearbeid fortløpende i regi av borettslaget.

Arbeid utført av

.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."
☒ Nei ☐ Ja
- 25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

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 overtagelse.

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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. 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
Amanda Kristine Espvik Johnson	1bb5dcab9d046f21ca397 60cc511de24b36e6a24	30.07.2026 17:56:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4-0273/26

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

Tilstandsrapport

 Del av tomannsbolig

 Galeasgata 15, 6510 KRISTIANSUND N  KRISTIANSUND kommune

gnr. 6, bnr. 350

Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 30.07.2026

Rapportdato: 31.07.2026

Oppdragsnr.: 20889-1606

Eiendomsverdi ref nr: HA8227

Foretak: Nordmøre Taksering AS

Takstingeniør: Dag Egil Strupstad



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



Rapportansvarlig

A handwritten signature in grey ink, appearing to be "Dag Egil Strupstad".

Dag Egil Strupstad
Uavhengig Takstingeniør
dag@nordmoretaksering.no
476 73 507



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår generelt med normal standard og vedlikehold i forhold til alder og utførte oppgraderinger. Badet er opplyst rehabilitert i 2008 og kjøkkenet fremstår i god stand. Det er registrert enkelte forhold som følge av alder og funksjon, herunder tilnærmet manglende fall mot sluk på bad, manglende synlig lekkasjevarsling fra innebygget sisterner samt en varmtvannsbereder fra 2013. For øvrig ble det ved befaring ikke registrert vesentlige skader eller avvik utover normal alders- og bruksslitasje på tilgjengelige bygningsdeler.

Del av tomannsbolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak teknet med Decra.

Taktekking / beslag / nedløp / skorstein / takkonstruksjon: Felles bygningsdel som ikke inngår i denne tilstandsanalysen utover en generell visuell vurdering fra bakkenivå. Det er ikke utført nærmere undersøkelse. Vedlikehold og utskifting er normalt borettslagets ansvar.

Taktekking / beslag / nedløp / skorstein / takkonstruksjon: Felles bygningsdel som ikke inngår i denne tilstandsanalysen utover en generell visuell vurdering fra bakkenivå. Det er ikke utført nærmere undersøkelse. Vedlikehold og utskifting er normalt borettslagets ansvar.

Taktekking / beslag / nedløp / skorstein / takkonstruksjon: Felles bygningsdel som ikke inngår i denne tilstandsanalysen utover en generell visuell vurdering fra bakkenivå. Det er ikke utført nærmere undersøkelse. Vedlikehold og utskifting er normalt borettslagets ansvar.

Yttervegger er felles bygningsdel. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert forhold som ga grunnlag for særskilt tilstandsgrad for denne bruksenheten.

Boligen har 1-rams trevinduer med 2-lags isolerglass, antatt produsert omkring 2008. Vinduene ble kontrollert ved stikkprøvekontroll. De prøvde vinduene åpnet og lukket tilfredsstillende, og beslag fungerte som forutsatt. Det ble ikke registrert punkterte isolerglass eller vesentlige skader på karm eller ramme ved befaringen. Normal overflateslitasje og behov for periodisk vedlikehold må påregnes ut fra alder.

Boligen har B30/35 dB klassifisert entrédør med finert overflate. Døren ble funksjonstestet ved befaring og åpnet og lukket tilfredsstillende. Beslag og hengsler fremsto funksjonelle, og det ble ikke registrert vesentlige skader eller deformasjoner. Overflaten har normal alders- og bruksslitasje.

Det ble ikke registrert avvik utover normal alders- og bruksslitasje. Døren oppfyller sin tiltenkte funksjon ved befaringstidspunktet.

Boligen har en overbygd veranda med gulv av malte trebord, rekkverk og bærekonstruksjon i trekonstruksjon. Videre har boligen en mindre balkong med glassfiberbelagt dekke og malt rekkverk i trekonstruksjon. Konstruksjonene ble inspisert visuelt fra tilgjengelige flater.

Konstruksjonene fremstår med normal bruksslitasje og alderspåvirkning. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert forhold som gir grunnlag for forhøyet tilstandsgrad. Periodisk vedlikehold av malte treoverflater må påregnes.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene består hovedsakelig av parkett i stue, laminat i gang og

soverom samt laminat på kjøkken. På bad er det flislagt gulv. Overflatene ble kontrollert ved visuell befaring. Det ble ikke registrert vesentlige skader, unormal slitasje eller andre forhold som påvirker gulvenes funksjon. Normal alders- og bruksslitasje må påregnes.

Gulvoverflatene fremstår med normal bruksslitasje og tilfredsstillende vedlikeholdsstandard. Det ble ikke registrert avvik som gir grunnlag for forhøyet tilstandsgrad.

Innvendige vegger består hovedsakelig av malte overflater på strie/tapet og malte plater. Overflatene ble kontrollert ved visuell befaring. Det ble ikke registrert sprekker, fuktskader, bulinger eller andre vesentlige skader. Veggene fremstår med normal alders- og bruksslitasje.

Veggoverflatene fremstår med normal bruksslitasje og tilfredsstillende vedlikeholdsstandard. Det ble ikke registrert avvik som gir grunnlag for forhøyet tilstandsgrad.

Bygningens etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i hovedsak skjult av overflater og var derfor ikke tilgjengelige for direkte kontroll. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige flater og normal bruk av boligen. Det ble ikke registrert unormale skjevheter, setningsskader, deformasjoner eller sprekker som gir mistanke om vesentlige svikt i bærende konstruksjoner.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling. Boligen ligger i første etasje, og radonnivået er derfor ukjent. Dersom radonmåling ikke tidligere er utført av borettslaget eller andelseier, anbefales måling for å dokumentere radonnivået.

Boligen har elementpeis tilknyttet pipeløp. Det er opplyst av eier at pipen er rehabilitert. Dokumentasjon på utført rehabilitering var ikke fremlagt ved befaring. Pipeløpet og rehabiliteringen er i hovedsak skjulte konstruksjoner og var ikke tilgjengelige for kontroll. Ildstedet ble inspisert visuelt, men funksjonstest av ildsted og pipeløp er ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det ble ikke registrert synlige skader eller avvik på tilgjengelige deler av ildstedet.

Boligen har profilerte innvendige dører med malt overflate. Dørene ble kontrollert ved stikkprøvekontroll og åpnet og lukket tilfredsstillende. Det ble ikke registrert vesentlige skader, skjevheter eller funksjonssvikt på de kontrollerte dørene. Overflatene fremstår med normal alders- og bruksslitasje.

Eier opplyser at det ikke er kjent forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Ved den visuelle befaringen ble det ikke registrert forhold som ga mistanke om aktiv forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Vurderingen er begrenset til tilgjengelige og synlige bygningsdeler.

Det foreligger ingen opplysninger eller observasjoner ved befaringen som gir grunnlag for å anta forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er rehabilitert i 2008 etter opplysning fra eier. Rommet har flislagte gulv og vegger, malt himling med innfelte downlights, vegghengt toalett, baderomsinnredning med servant, dusjhjørne/boblebad og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekksvifte.

Eier opplyser at rehabiliteringen av badet i 2008 er utført av fagfolk. Dokumentasjon som beskriver utførte arbeider, herunder samsvarserklæringer, fakturaer eller annen dokumentasjon fra utførende virksomhet, var ikke fremlagt ved befaring. Vurderingen av våtrommet er derfor basert på visuell kontroll av tilgjengelige

Beskrivelse av eiendommen

overflater og konstruksjoner.

Vegger og himling fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige avvik som gir grunnlag for forhøyet tilstandsgrad.

Gulvet er belagt med keramiske fliser. Ved kontroll ble det registrert tilnærmet ingen fall mot sluk på gulvet. I dusjsonen er det sluk. Flis- og fugeoverflater fremstår ellers uten synlige skader på tilgjengelige flater.

Badet er opplyst rehabilitert i 2008. Vannnett sjikt (membran) er skjult bak overflater og kan ikke kontrolleres visuelt uten destruktive inngrep. Sluket var tilgjengelig for inspeksjon. Klemring og synlige deler av sluket fremstod uten registrerte skader ved befaring. Sluket hadde behov for rengjøring. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller svikt i membranen på tilgjengelige flater.

Badet er utstyrt med vegghengt toalett med innebygget systerne, servant med innredning, dusj og boblebad. Sanitærutstyr og innredning fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer fra tilgjengelige installasjoner ved befaring.

Badet er ventilert med mekanisk avtrekksvifte. Det er etablert tilluft via luftespalte under dørbladet. Avtrekket var i funksjon ved befaring. Det ble ikke registrert forhold som indikerer utilstrekkelig ventilasjon eller fuktrelaterte skader på tilgjengelige flater. Tilliggende konstruksjoner mot våtsone 1 var ikke tilgjengelige for inspeksjon. Konstruksjonene kunne derfor ikke undersøkes for eventuelle skjulte fuktskader eller lekkasjeindikasjoner uten destruktive inngrep.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med slette fronter, laminat benkeplate og flislagt vegg mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, oppvaskmaskin og oppvaskkum i rustfritt stål. Innredning og overflater fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige skader eller fuktpåvirkning på tilgjengelige flater ved befaring. Ventilasjonsløsningen fungerer etter sin forutsetning. Resirkulerende ventilator med kullfilter er en akseptert løsning, forutsatt at kullfilter vedlikeholdes og skiftes i henhold til produsentens anbefalinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger består av skjulte og synlige vanninstallasjoner. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige installasjoner. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befaring.

Innvendige avløpsrør består av skjulte og synlige avløpsinstallasjoner. Tilgjengelige deler ble kontrollert visuelt uten registrerte lekkasjer.

Boligen har naturlig ventilasjon kombinert med mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkkenventilator med kullfilter. Det ble ikke registrert forhold som tilsier utilfredsstillende ventilasjon ved befaring.

Varmtvannsbereider er plassert i bod i kjeller. Bereideren er en OSO Super S 200, med volum på 198 liter og produksjonsnummer datert 01.07.2013. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befaring. Boligen har automatsikringsskap med hovedbryter, automatsikringer og måler. Sikringsskapet fremstår ryddig og kursfortegnelse er tilgjengelig. Det elektriske anlegget er ikke

gjensstand for teknisk kontroll i forbindelse med tilstandsrapporten.

Det elektriske anlegget er vurdert ved visuell kontroll av tilgjengelige komponenter. Det er ikke utført funksjonspøving eller el-faglig kontroll, og skjulte installasjoner er ikke undersøkt. Det anbefales at kjøper innhenter el-faglig vurdering dersom det er ønskelig med en nærmere kontroll.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og manuelt sløkkeutstyr. Rømningsforholdene vurderes å være ivarettatt via leilighetens inngangsdør og vinduer i oppholdsrom. Det er ikke utført kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner eller felles branntekniske installasjoner.

Det ble ved visuell befaring ikke registrert forhold som ga grunnlag for å bemerke avvik ved de tilgjengelige branntekniske forholdene. Vurderingen er basert på visuell kontroll og omfatter ikke funksjonstesting av røykvarslere, sløkkeutstyr eller øvrige branntekniske installasjoner.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ikke vurdert. Bygningsdelen er en del av borettslagets felles bygningsmasse og omfattes ikke av denne tilstandsvurderingen. Terrangforhold er ikke vurdert. Bygningsdelen er en del av borettslagets fellesarealer og omfattes ikke av denne tilstandsvurderingen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Del av tomannsbolig

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

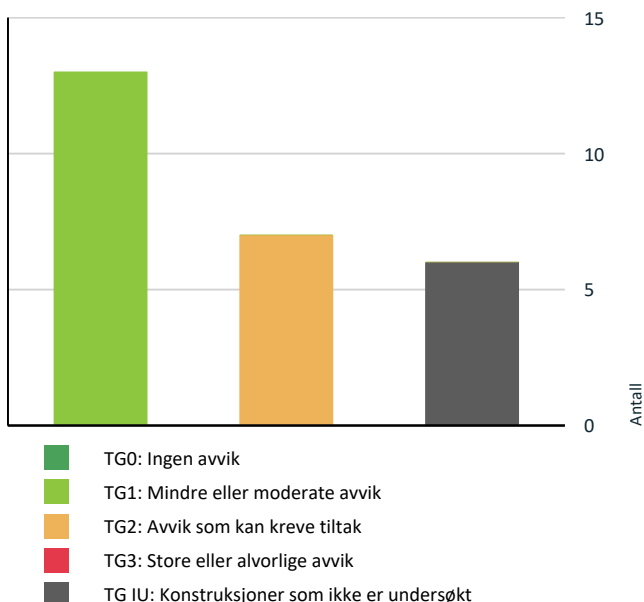
Oppgitt i matrikkel som "tatt i bruk".

Dagens planløsning avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger. Badet er utvidet, og tidligere bod er innlemmet i bad/entré. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at planendringen er omsøkt eller godkjent.

Forholdet er registrert som et lovlighetsavvik.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Del av tomannsbolig

- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens.

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Tilstandsrapport

DEL AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering Modernisert opp gjennom årene.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med Decra.
Taktekking / beslag / nedløp / skorstein / takkonstruksjon: Felles bygningsdel som ikke inngår i denne tilstandsanalysen utover en generell visuell vurdering fra bakkenivå. Det er ikke utført nærmere undersøkelse. Vedlikehold og utskifting er normalt borettslagets ansvar.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Taktekking / beslag / nedløp / skorstein / takkonstruksjon: Felles bygningsdel som ikke inngår i denne tilstandsanalysen utover en generell visuell vurdering fra bakkenivå. Det er ikke utført nærmere undersøkelse. Vedlikehold og utskifting er normalt borettslagets ansvar.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taktekking / beslag / nedløp / skorstein / takkonstruksjon: Felles bygningsdel som ikke inngår i denne tilstandsanalysen utover en generell visuell vurdering fra bakkenivå. Det er ikke utført nærmere undersøkelse. Vedlikehold og utskifting er normalt borettslagets ansvar.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er felles bygningsdel. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert forhold som ga grunnlag for særskilt tilstandsgrad for denne bruksenheten.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har 1-rams trevinduer med 2-lags isolerglass, antatt produsert omkring 2008. Vinduene ble kontrollert ved stikkprøvekontroll. De prøvde vinduene åpnet og lukket tilfredsstillende, og beslag fungerte som forutsatt. Det ble ikke registrert punkterte isolerglass eller vesentlige skader på karm eller ramme ved befaringen. Normal overflateslitasje og behov for periodisk vedlikehold må påregnes ut fra alder.

Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har B30/35 dB klassifisert entrédør med finert overflate. Døren ble funksjonstestet ved befaring og åpnet og lukket tilfredsstillende. Beslag og hengsler fremsto funksjonelle, og det ble ikke registrert vesentlige skader eller deformasjoner. Overflaten har normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert avvik utover normal alders- og bruksslitasje. Døren oppfyller sin tiltenkte funksjon ved befaringstidspunktet.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en overbygd veranda med gulv av malte trebord, rekkverk og bærekonstruksjon i trekonstruksjon. Videre har boligen en mindre balkong med glassfiberbelagt dekke og malt rekkverk i trekonstruksjon. Konstruksjonene ble inspisert visuelt fra tilgjengelige flater. Konstruksjonene fremstår med normal bruksslitasje og alderspåvirkning. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert forhold som gir grunnlag for forhøyet tilstandsgrad. Periodisk vedlikehold av malte treoverflater må påregnes.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvene består hovedsakelig av parkett i stue, laminat i gang og soverom samt laminat på kjøkken. På bad er det flislagt gulv. Overflatene ble kontrollert ved visuell befarings. Det ble ikke registrert vesentlige skader, unormal slitasje eller andre forhold som påvirker gulvenes funksjon. Normal alders- og bruksslitasje må påregnes. Gulvoverflatene fremstår med normal bruksslitasje og tilfredsstillende vedlikeholdsstandard. Det ble ikke registrert avvik som gir grunnlag for forhøyet tilstandsgrad.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger består hovedsakelig av malte overflater på strie/tapet og malte plater. Overflatene ble kontrollert ved visuell befarings. Det ble ikke registrert sprekker, fuktskader, bulinger eller andre vesentlige skader. Veggene fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Veggoverflatene fremstår med normal bruksslitasje og tilfredsstillende vedlikeholdsstandard. Det ble ikke registrert avvik som gir grunnlag for forhøyet tilstandsgrad.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Bygningens etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i hovedsak skjult av overflater og var derfor ikke tilgjengelige for direkte kontroll. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige flater og normal bruk av boligen. Det ble ikke registrert unormale skjevheter, setningsskader, deformasjoner eller sprekker som gir mistanke om vesentlige svikt i bærende konstruksjoner.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling. Boligen ligger i første etasje, og radonnivået er derfor ukjent. Dersom radonmåling ikke tidligere er utført av borettslaget eller andelseier, anbefales måling for å dokumentere radonnivået.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpeis tilknyttet pipeløp. Det er opplyst av eier at pipen er rehabilitert. Dokumentasjon på utført rehabilitering var ikke fremlagt ved befarings. Pipeløpet og rehabiliteringen er i hovedsak skjulte konstruksjoner og var ikke tilgjengelige for kontroll. Ildstedet ble inspisert visuelt, men funksjonstest av ildsted og pipeløp er ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det ble ikke registrert synlige skader eller avvik på tilgjengelige deler av ildstedet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har profilerte innvendige dører med malt overflate. Dørene ble kontrollert ved stikkprøvekontroll og åpnet og lukket tilfredsstillende. Det ble ikke registrert vesentlige skader, skjevheter eller funksjonssvikt på de kontrollerte dørene. Overflatene fremstår med normal alders- og bruksslitasje.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke er kjent forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Ved den visuelle befarings ble det ikke registrert forhold som ga mistanke om aktiv forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Vurderingen er begrenset til tilgjengelige og synlige bygningsdeler.

Det foreligger ingen opplysninger eller observasjoner ved befarings som gir grunnlag for å anta forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Generell

Beskrivelse

Badet er rehabilitert i 2008 etter opplysning fra eier. Rommet har flislagte gulv og vegger, malt himling med innfelte downlights, vegghengt toalett, baderomsinnredning med servant, dusjhjørne/boblebad og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekksvifte.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Badet er fra 2008 og har nå oppnådd en alder hvor det, etter NS 3600:2025, må forventes økt risiko for aldersrelatert slitasje og redusert gjenværende levetid på vannnett sjikt og øvrige fuktutsatte konstruksjoner. Det ble ved befarings ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller fuktskader på tilgjengelige overflater. Sluket var tilgjengelig for kontroll.

Det er mekanisk avtrekksvifte på badet.

Tilstandsgraden er satt på grunn av alder og forventet levetid for våtromskonstruksjonen, ikke på grunn av registrerte skader.



ETASJE 1 > BAD

Tilstandsrapport

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Eier opplyser at rehabiliteringen av badet i 2008 er utført av fagfolk. Dokumentasjon som beskriver utførte arbeider, herunder samsvarserklæringer, fakturaer eller annen dokumentasjon fra utførende virksomhet, var ikke fremlagt ved befaring. Vurderingen av våtrommet er derfor basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater og konstruksjoner.

ETASJE 1 > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige avvik som gir grunnlag for forhøyet tilstandsgrad.

Årstall: 2008 Kilde: Egenerklæring

ETASJE 1 > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med keramiske fliser. Ved kontroll ble det registrert tilnærmet ingen fall mot sluk på gulvet. I dusjonen er det sluk. Flis- og fugeoverflater fremstår ellers uten synlige skader på tilgjengelige flater.

Årstall: 2008 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er registrert tilnærmet manglende fall mot sluk. Manglende fall medfører økt risiko for at vann blir stående på gulvet og er et avvik fra dagens anbefalte funksjonskrav. Forholdet vurderes å redusere våtrommets funksjon, men det ble ikke registrert tegn til følgeskader eller lekkasjer ved befaringen. Tilstandsgrad 2 gis på grunn av avviket.

ETASJE 1 > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet er opplyst rehabilitert i 2008. Vanntett sjikt (membran) er skjult bak overflater og kan ikke kontrolleres visuelt uten destruktive inngrep. Sluket var tilgjengelig for inspeksjon. Klemring og synlige deler av sluket fremstod uten registrerte skader ved befaring. Sluket hadde behov for rengjøring. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller svikt i membranen på tilgjengelige flater.

Årstall: 2008 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Membran og vanntett sjikt har en alder som tilsier økt risiko for redusert funksjon og begrenset gjenværende levetid. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, og membranen kan ikke kontrolleres visuelt. Det ble ikke registrert synlige følgeskader eller tegn til lekkasje ved befaring. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og usikkerhet knyttet til det skjulte vanntette sjiktet.

ETASJE 1 > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med vegghengt toalett med innebygget sistene, servant med innredning, dusj og boblebad. Sanitærutstyr og innredning fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer fra tilgjengelige installasjoner ved befaring.

Årstall: 2008 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke synliggjort drenering eller lekkasjevarslings fra den innebygde sisternen til vegghengt toalett. Manglende mulighet for å lede eventuelle lekkasjer til et synlig sted kan medføre at en lekkasje ikke oppdages på et tidlig tidspunkt. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje ved befaring, men forholdet vurderes som et avvik som gir grunnlag for TG2.

ETASJE 1 > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med mekanisk avtrekksvifte. Det er etablert tilluft via luftespalte under dørraket. Avtrekket var i funksjon ved befaring. Det ble ikke registrert forhold som indikerer utilstrekkelig ventilasjon eller fuktrelaterte skader på tilgjengelige flater.

Årstall: 2008 Kilde: Egenerklæring

ETASJE 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner mot våtsone 1 var ikke tilgjengelige for inspeksjon. Konstruksjonene kunne derfor ikke undersøkes for eventuelle skjulte fuktskader eller lekkasjeindikasjoner uten destruktive inngrep.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med slette fronter, laminat benkeplate og flislagt vegg mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, oppvaskmaskin og oppvaskkum i rustfritt stål. Innredning og overflater fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige skader eller fuktpåvirkning på tilgjengelige flater ved befaring.

ETASJE 1 > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Ventilasjonsløsningen fungerer etter sin forutsetning. Resirkulerende ventilator med kullfilter er en akseptert løsning, forutsatt at kullfilter vedlikeholdes og skiftes i henhold til produsentens anbefalinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger består av skjulte og synlige vanninstallasjoner. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige installasjoner. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befarung.

Vurdering av avvik:

- Boligen er opprinnelig fra 1950. Deler av vanninstallasjonene kan være av eldre dato, og skjulte rørføringer har begrenset gjenværende levetid. Det ble ikke registrert lekkasjer ved befarung.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør består av skjulte og synlige avløpsinstallasjoner. Tilgjengelige deler ble kontrollert visuelt uten registrerte lekkasjer.

Vurdering av avvik:

- Bygningens alder tilsier at deler av avløpssystemet kan være av eldre dato med økt risiko for slitasje og fremtidige utskiftingsbehov.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon kombinert med mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkkenventilator med kullfilter. Det ble ikke registrert forhold som tilsier utilfredsstillende ventilasjon ved befarung.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i bod i kjeller. Berederen er en OSO Super S 200, med volum på 198 liter og produksjonsnummer datert 01.07.2013. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befarung.

Vurdering av avvik:

- Berederen er produsert 01.07.2013, og alder alene tilsier at den nærmer seg forventet levetid.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har automatsikringsskap med hovedbryter, automatsikringer og måler. Sikringsskapet fremstår ryddig og kursfortegnelse er tilgjengelig. Det elektriske anlegget er ikke gjenstand for teknisk kontroll i forbindelse med tilstandsrapporten.

Det elektriske anlegget er vurdert ved visuell kontroll av tilgjengelige komponenter. Det er ikke utført funksjonsprøving eller el-faglig kontroll, og skjulte installasjoner er ikke undersøkt. Det anbefales at kjøper innhenter el-faglig vurdering dersom det er ønskelig med en nærmere kontroll.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsler og manuelt sløkkeutstyr. Rømningsforholdene vurderes å være ivarettatt via leilighetens inngangsdør og vinduer i oppholdsrom. Det er ikke utført kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner eller felles branntekniske installasjoner. Det ble ved visuell befarung ikke registrert forhold som ga grunnlag for å bemerke avvik ved de tilgjengelige branntekniske forholdene. Vurderingen er basert på visuell kontroll og omfatter ikke funksjonstesting av røykvarslere, sløkkeutstyr eller øvrige branntekniske installasjoner.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ikke vurdert. Bygningsdelen er en del av borettslagets felles bygningsmasse og omfattes ikke av denne tilstandsvurderingen.

Fuksikring og drenering

Beskrivelse

Ikke vurdert. Bygningsdelen er en del av borettslagets felles bygningsmasse og omfattes ikke av denne tilstandsvurderingen.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ikke vurdert. Bygningsdelen er en del av borettslagets felles bygningsmasse og omfattes ikke av denne tilstandsvurderingen.

Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforhold er ikke vurdert. Bygningsdelen er en del av borettslagets fellesarealer og omfattes ikke av denne tilstandsvurderingen.

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

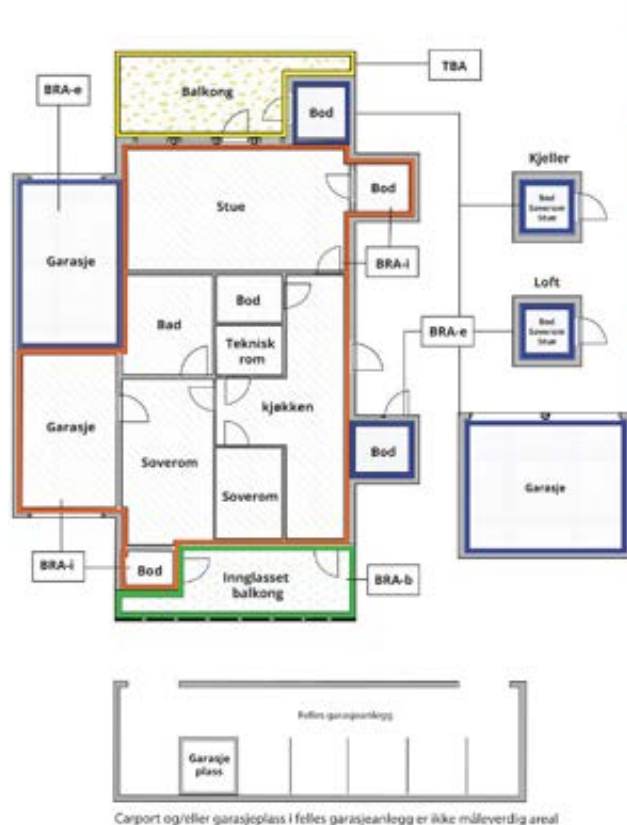
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Del av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	67	18		85	
SUM	67	18			
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Gang, stue, soverom, kjøkken, bad, soverom 2	Bod, bod 2, bod 3	

Kommentar

Boder, 3 stk inkludert i BRA-e. Eier disponerer areal i fellesareal på loft.

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: Oppgitt i matrikkel som "tatt i bruk".

Dagens planløsning avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger. Badet er utvidet, og tidligere bod er innlemmet i bad/entré. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at planendringen er omsøkt eller godkjent. Forholdet er registrert som et lovlighetsavvik.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.7.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	6	350		0	460 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Galeasgata 15

Hjemmelshaver

St Hanshaugen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/ST HANSHAUGEN BORETTSLAG	955250370	H0101		Johnson Amanda Kristine Espvik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

1

Kommentar

Megler innhenter relevant informasjon fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på St.hanshaugen på Kirkelandet i Kristiansund kommune.

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

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

Om tomten

Felles tomt for borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

Avklares av/med megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Andre bilder



BYGNINGSSJEFEN

KRISTIANSUND N.

KORTFØRT

Herr byingeniøren

her

Herved meddeles at der den 14/12-50 er utstedt ferdigattest, innflytnings-
tillatelse, for nedennevnte eiendom:

Galeasgata gt. nr. 15 Eier: Kristiansund Bolibyggelag
1 bolig gård av tre, mur, i 2 etasjer.

Tomtens størrelse: ca. 300,- m2 Bebygget areal: 84,- m2

Værelser ininkl. kj.	1	2	3	4	5	6	Enebolig over 5 vær.	Enkelt- rom	Forretnings- rom	Verksted- rom	Lagerrom	V.kl.	Bad	Pissoir
Ant. leiligh.			2									2	2	

Kristiansund Bygningssjefkontor, den 14/12-50

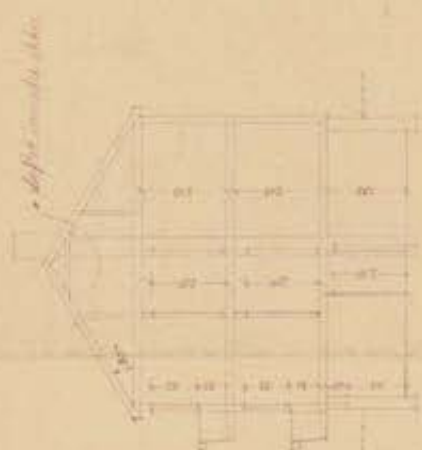
R. Kiel.
R. Kiel.



alt. nord



alt. ost



alt. west



alt. süd



alt. nord



alt. nord



alt. nord

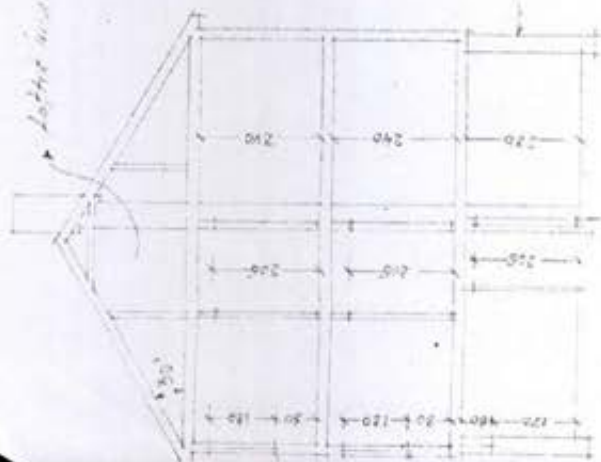
PREMISE
23 NOV. 1911
M. SUD & STRECHT
K. B. nörd. J. nr. 1223
10/11

Handwritten text: *Handwritten text, possibly a signature or date.*

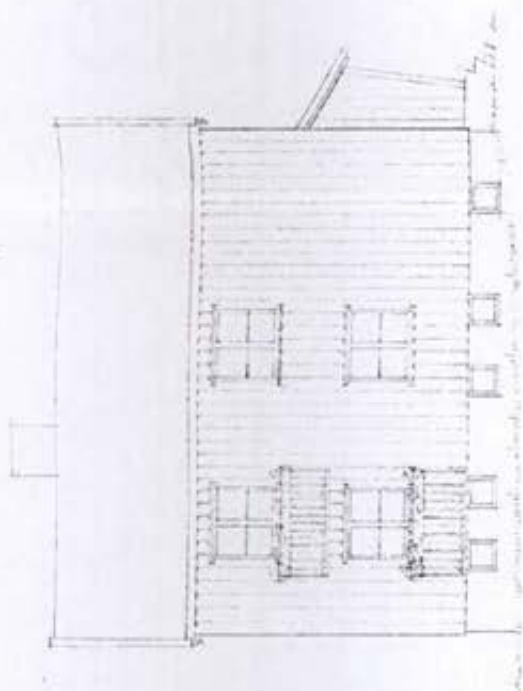
FREMLAGT

04 MAI 2000
PLAN- OG BYGNINGS-
RÅDET I KRISTIANSTAD

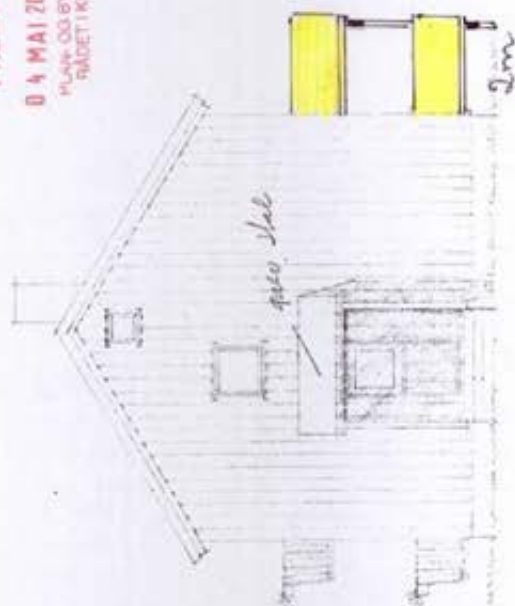
Antenne anordnes ikke



Svart



Mot Vest



Mot Nord

PROJEKTANT	BYGNINGSRÅDET I KRISTIANSTAD
PROJEKT	2000/5225
BYGNINGSRÅDET I KRISTIANSTAD	

Revideret 11.12.64.

OVERBYGGELSE OVER HJVEDINGEN

W.M.

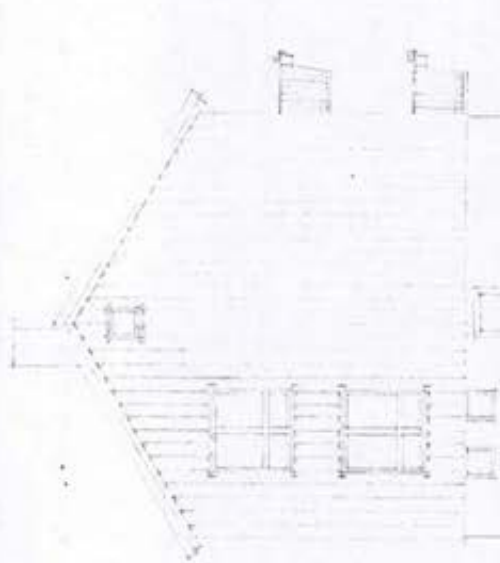
FREMLAGT

20 JAN 1965

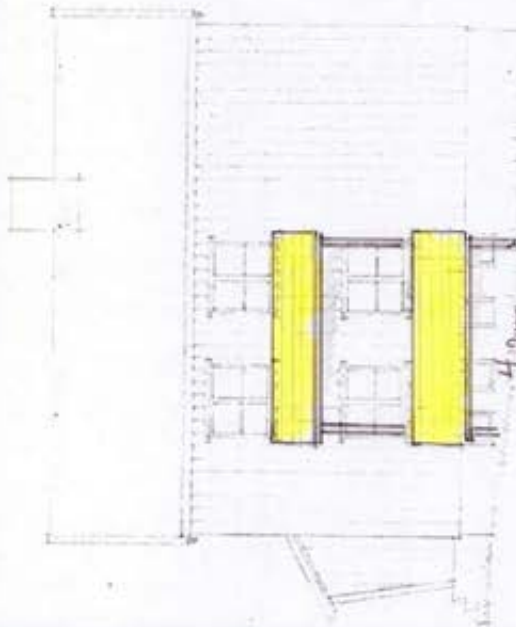
KR. SUND, N. BYGNINGSRÅD

BYGNINGSJEFFEN
KRISTIANSTAD N.

Jan. 1965



Mot Syd



Mot Vest

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



KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 6

Bnr: 350

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Galeasgata 15, 6510 KRISTIANSUND N

Hj.haver/Fester:



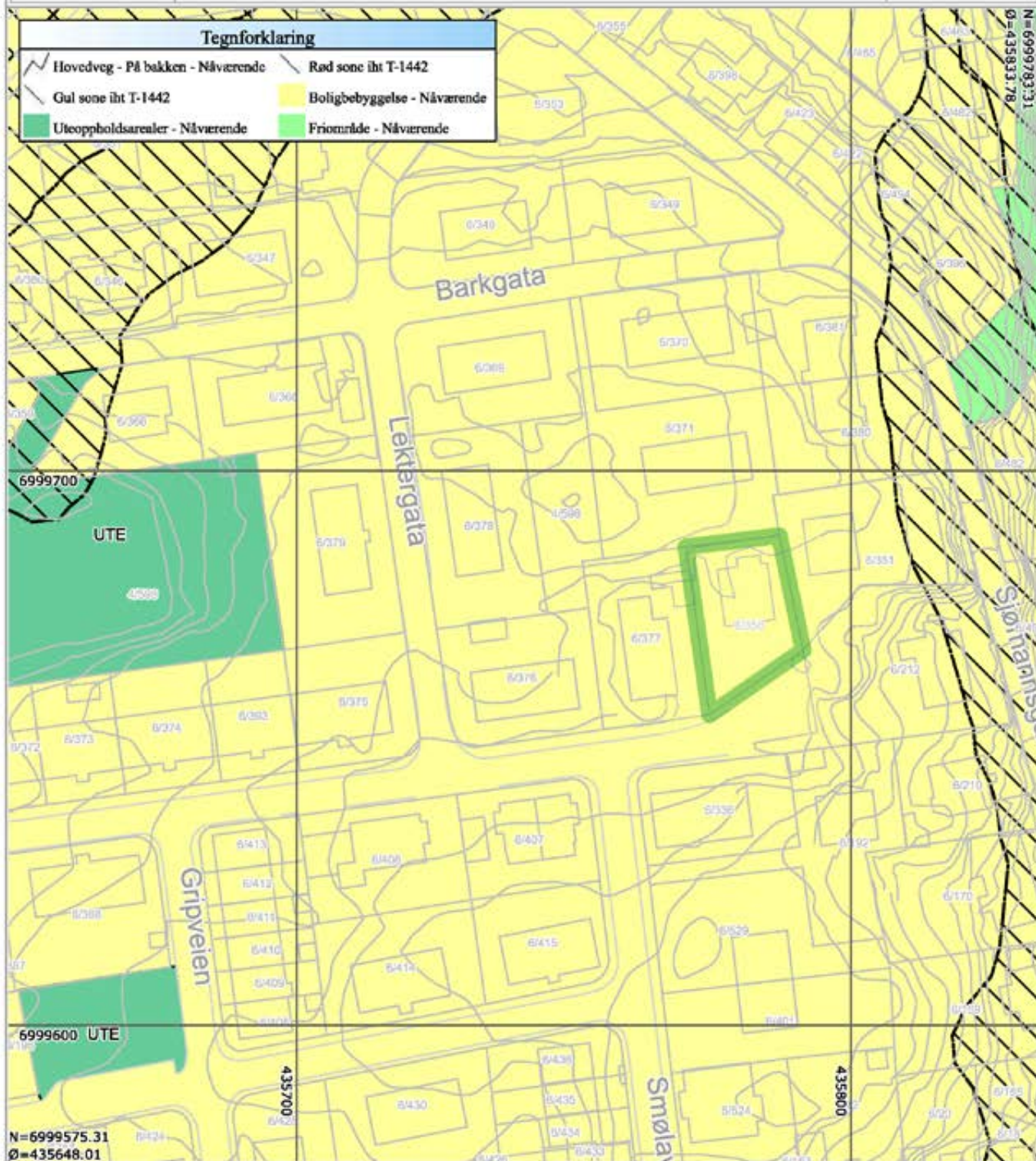
**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 29/7-2026 Sign:

Målestokk
1:1000

Tegnforklaring

- | | |
|--|--|
| | |
| | |
| | |



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.

Vedtekter

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

vedtatt på generalforsamling den..... .

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-, ett hundre 0/00.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (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) . Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen.

(2) Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres dette ved loddtrekning.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen, andre rom og annet areal i tilhørighet med boligen og fellesarealene må ikke være på en slik måte at det er til skade eller ulempe for andre

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(2) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfelle som nevnt i første ledd kan godkjenning nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(3) Har laget ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter søknaden har kommet fram til laget skal brukeren regnes som godkjent.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftninger av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør **herunder kontakt og innvendige ledninger ad kabel-tv**, inventar, utstyr, apparat, tapet, gulvbelegg, vegg- , gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer eller ytterdører til boligen.

(3) Andelseier har også ansvar for postkasser og lås/ nøkler til denne samt nøkler til leiligheten og fellesrom.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Utgifter til utskiftninger i leiligheten er andelseiers ansvar jfr. pkt. 5-1- Imidlertid vil borettslaget når hovedvarmtvannsbereder eller ved-/koks-/oljeovnen er kondemnabel etter vanlig bruk og vedlikehold, sørge for at den blir skiftet ut. Når styret eller den styret peker ut, har konstatert at berederen / ovnen fyller betingelsene nevnt i avsnitt ovenfor, gjennomfører man utskifting på lagets regning. Styret bestemmer hvilken type bereder / ovn som skal benyttes. Ønsker andelseier en dyrere løsning, betaler andelseier differansen.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. **Videre har borettslaget vedtatt å forestå utskifting av varmtvannsbereder dog med begrensning at den skal være kondemnabel og i prisklasse tilsvarende resterende i laget. Det samme gjelder også ovn (ved / koks) i stue.**

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-3 Parabolanlegg.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler St.Hanshaugen Borettslag

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

1. Hver andelseier må sørge for at det mest mulig ro i leilighetene fra kl. 22.00 til kl. 07.00.
2. Felles ganger og andre rømningsveier skal til enhver tid holdes fri for hindringer. Trappeganger og kjellerganger skal ikke brukes til oppbevaring av andelseiernes eiendeler (eksempel barnevogner, ski, kjelker, sykler).
3. Andelseierne skal vaske trappeløpet etter tur, hver uke. De som bor i første etasje, vasker opp til og med eget repos, de som bor i annen etasje, opp til eget repos osv. Ved snø skal fortau måkes og strøs ved behov.
4. Inngangsdører til kjellerganger skal alltid være låst, også under kort fravær fra kjellerrommene. Dørene til kjellerbodene skal være forsynt med lås og de må alltid holdes låst. Inngangsdørene til husene, både dører på fremsiden og evt. på baksiden, skal låses kl. 22.00.
5. I vintertiden må alle kjellervinduer og ytterdører være godt igjenlukket for å unngå frostskafer på vann- og kloakkledninger. I sommertiden bør kjellervinduer stå åpne, slik at kjelleren blir godt luftet.
6. All søppel må pakkes godt inn før det kastes i søppeldunkene. Restavfall, papiravfall, matavfall og glass/metall skal kastes i egne beholdere. Det er beboernes ansvar å holde orden rundt avfallsbeholderne, og sørge for at det ikke blir plassert poser og papir utenfor disse. Søppeldunkene må holdes rene, spesielt viktig på sommeren.
- 7. Kast ikke ut mat til fuglene, dette trekker rotter og annet utøy til eiendommene.**
8. Vis hensyn ved lufting eller risting av tøy fra balkongene.
9. Husdyrhold er i sin alminnelighet tillatt så lenge det ikke er til allmenn sjanse for de øvrige andelseierne (alminnelige husdyr - ikke skadedyr).
10. Hver andelseier har plikt til å delta i klipping av plener, hekk, rydding av fortau etc. Faste rutiner for dette avtales mellom beboerne i det enkelte hus. Hageavfall/avfall skal ikke plasseres på borettslagets fellesområder, men leveres på gjenvinningsstasjoner eller i containere som eventuelt blir satt ut til dette formålet i borettslaget.
11. Utenom det som er nevnt foran, må alt som tilhører eiendommene, både utvendig og innvendig, behandles med forsiktighet og holdes i god stand. Oppstår skader og mangler som en andelseier selv ikke greier å ordne, skal borettslagets styre eller forretningsfører underrettes umiddelbart.

St. Hanshaugen borettslag – Årsberetning 2025.

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

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

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

Styret har bestått av:

Geir Læg Reid	styreleder	
Merete Maurset	nestleder	
Lisbeth Krakeli	sekretær	
Tor Helge Kvamme	styremedlem	på valg
Monica Kvalvik, valgt for 1 år	styremedlem	på valg

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

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

VIRKSOMHETEN I LAGET I 2025:

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

CONTAINER.

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

DUGNAD.

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

YTRE MILJØ.

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

LIKESTILLING.

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

FORTSATT DRIFT.

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

VEDLIKEHOLD 2025.

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

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

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

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

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

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

PLANER FREMOVER - VEDLIKEHOLD 2026 - 2030.

Det arbeides med en ny vedlikeholdsplan for perioden som gjennomgås på årsmøtet.

Maling: Behov for maling vil bli vurdert og evt lagt inn i denne planen.

Verandaer: Det er fortsatt behov for utskifting av ytterligere tre-fire verandaer i perioden.

Brannsikring: Årlig kontroll gjennomføres i 2026.

Tak: Det er fortsatt tak som må skiftes. Vi holder på med Sjømannsgata 20, men arbeidet ble stanset rett før jul. Dette ble imidlertid godkjent i februar og er nå ferdigstilt. Det er behov for utbedring i løpet av perioden på om 7-8 hus.
Behov for å se på løsning med snøfangere på en del hus.

Vegger: Vi vurderer om det er andre hus som det må gjøres noe med i denne perioden.

Kjellere: Vi har en del fukt og vanninntrenging i kjellerne. Behov for drenering en del steder.

Oppganger: Oppussing av oppganger vil fortsette. Det er planer om å ta en til to hvert år.

REGNSKAP.

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

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

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

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

BUDSJETT.

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

LÅNEOPPTAK.

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

TAKK.

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

Kristiansund 02.03.2026

St.Hanshaugen BRL
Resultatregnskap

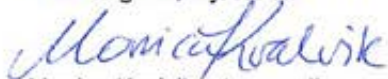
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024	Budsj.2026
Driftsinntekter				
Inntekter felleskostnader	1	6 849 339	6 559 594	7 029 000
Sum driftsinntekt		6 849 339	6 559 594	7 029 000
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	165 445	182 560	200 000
Andre driftskostnader	3	5 229 596	5 069 707	5 500 000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

St.Hanshaugen BRL
Balanse

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

Kristiansund 31.12.2025 / 16.02.2026


Geir Læg Reid, styreleder


Monica Kvalvik, styremedlem


Lisbeth Krakeli, styremedlem


Merete Maurset, nestleder


Tor Helge Kvamme, styremedlem


Helge Strømskag, forretningsfører

Nabolagsprofil

Galeasgata 15 - Nabolaget Allanenga/Christie Minde/Øvrevågen - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

Offentlig transport

🚊 St. Hanshaugen	3 min 🚶
Totalt 10 ulike linjer	0.3 km
✈️ Kristiansund Kvernberget	11 min 🚗

Skoler

Folkeparken skole (1-7 kl.)	8 min 🚶
335 elever, 15 klasser	0.6 km
Allanengen skole (1-7 kl.)	12 min 🚶
214 elever, 16 klasser	0.9 km
Innlandet skole (1-7 kl.)	5 min 🚗
90 elever, 7 klasser	2.5 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min 🚶
318 elever, 24 klasser	1.4 km
Kristiansund videregående skole	6 min 🚶
950 elever	0.5 km
Atlanten videregående skole	14 min 🚶
500 elever, 18 klasser	1.2 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Circle K Kristiansund	6 min 🚶
🚗 Kristiansund, Norway	15 min 🚶

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

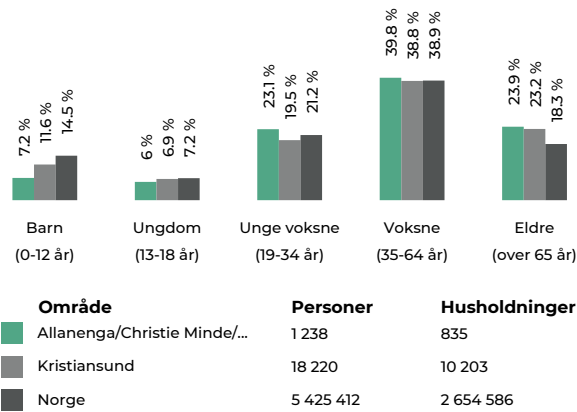
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år)	12 min 🚶
106 barn	1 km
Blåtoppen barnehage (0-5 år)	17 min 🚶
68 barn	1.4 km
Kariholta barnehage (0-5 år)	17 min 🚶
121 barn	1.4 km

Dagligvare

Bunnpris St. Hanshaugen	5 min 🚶
Spar Fosnagata	9 min 🚶



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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100

Gateparkering

Lett 82/100

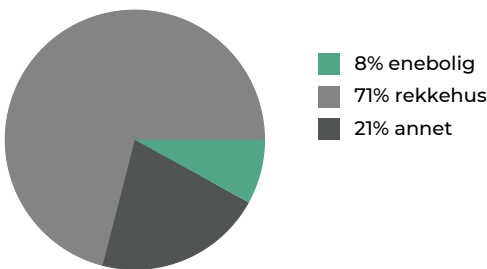
Støynivået

Lite støynivå 80/100

Sport

⚽ Braathallen idrettshall	6 min 🚶
Aktivitetshall	0.5 km
⚽ BraatthallenTurn	6 min 🚶
Turnhall	0.5 km
🏊 Actic Atlanterhavsbadet	9 min 🚶
🏊 Family Sports Club Midtbyen	17 min 🚶

Boligmasse



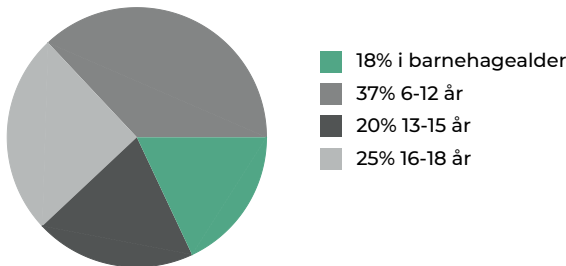
«Barnevennlig, rolig med kort vei til barnehage og barneskole.»

Sitat fra en lokalkjent

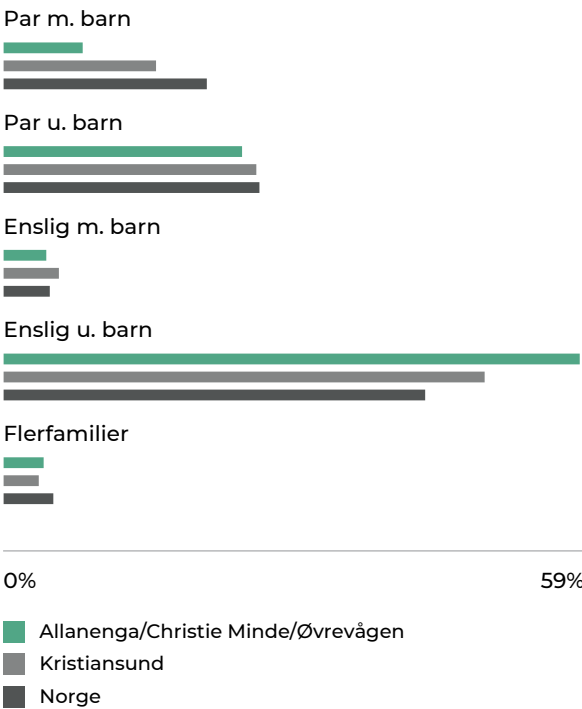
Varer/Tjenester

📺 ALTI Storkaia	15 min 🚶
📺 Apotek 1 Løven Kristiansund	16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

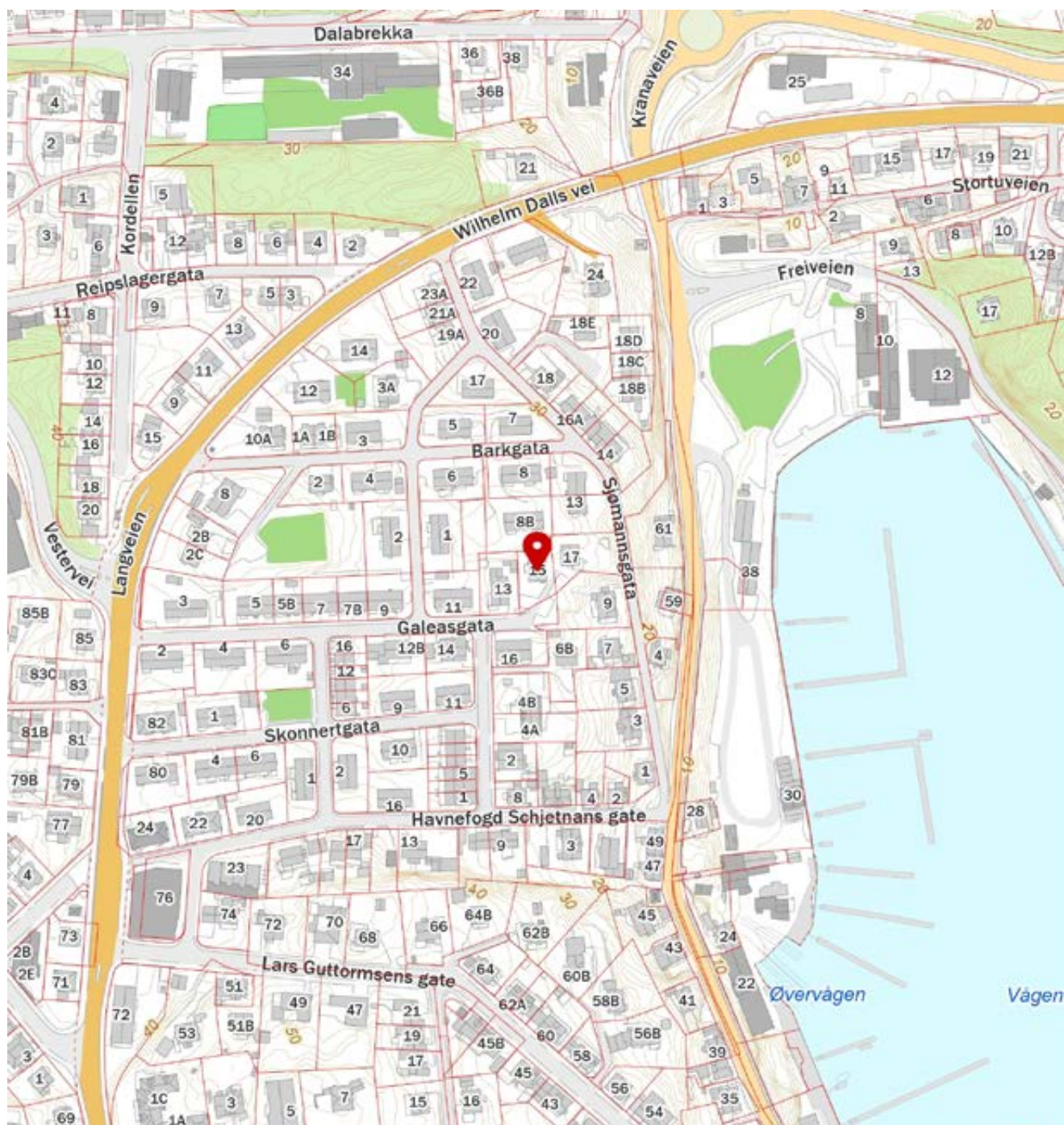
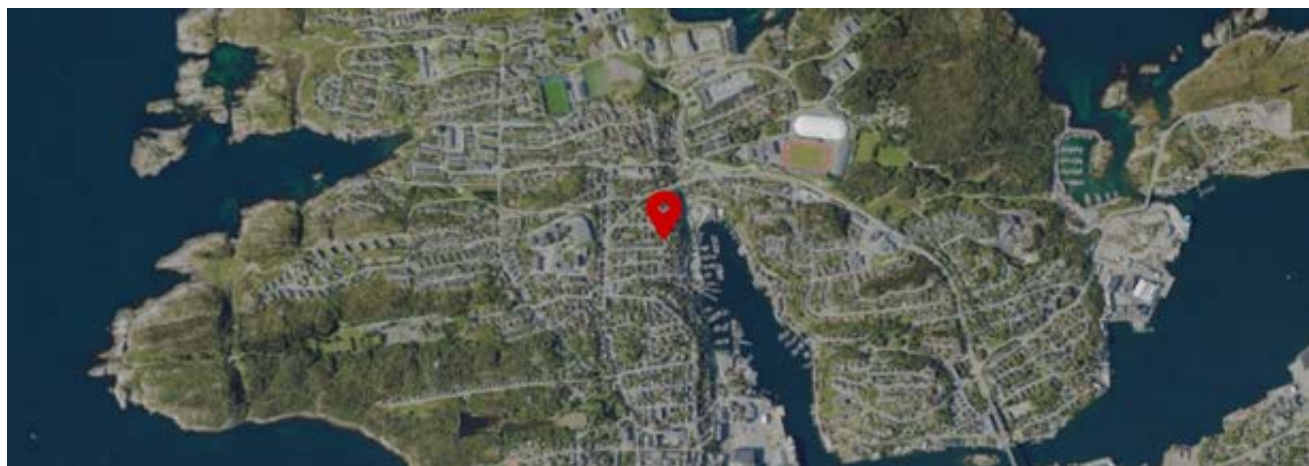


Familiesammensetning



Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

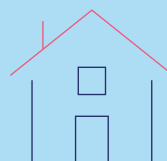
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0273/26

Adresse: Galeasgata 15, 6510 KRISTIANSUND N, gnr. 6,
bnr. 350, andelsnr. 1 i St. Hanshaugen Borettslag
med orgnr. 955250370 i Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Anders Havneraas

Tlf: 93882954

Epost: anders@notar.no

Salgsoppgavedato: 21.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/