

# John Allans gate 9

KRISTIANSUND N

notar



Prisantydning Kr 5 990 000,- Boligtype Eierleilighet  
BRA-i/BRA Total 123/126 kvm Megler Anders Havneraas Tlf 938 82 954

NOTAR.NO

notar



# John Allans gate 9

**Moderne og renoverte leilighet over to etasjer |  
Balkonger med lang solgang og flott utsikt! |  
Parkering**

Adresse	John Allans gate 9 6509 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 5 990 000,-
Fellesgjeld	Kr 13 548,-
Omkostninger	Kr 163 060,-
Totalpris	Kr 6 166 608,-
Fellesutgifter	Kr 3 742,-
BRA-i/BRA Total	123/126 m <sup>2</sup>
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2004
Soverom	2
Etasje	3

Din lokale eiendomsmegler Notar v/Anders Havneraas ønsker velkommen til denne moderne og gjennomgående renoverte leiligheten i Kristiansund sentrum! Beliggende i et attraktivt område med gode solforhold, kort vei til offentlig transport og gangavstand til skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Kort vei til gode turmuligheter rundt Vanndammen, Kringsjø & Klubba.

Leiligheten ligger i 3. og 4. etasje og har et bruksareal på 126 kvm. Den er betydelig oppgradert i 2025/2026 med nytt kjøkken, renoverte bad, varmekabler og moderne overflater. Planløsningen inkluderer entré, stue og kjøkken i åpen løsning, to soverom, walk-in closet, bad, bad/vaskerom, loftstue og kontor. Leiligheten har en balkong i hver etasje hvor man kan nyte lang solgang og herlig utsikt!

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	13
Nøkkelinformasjon	14
Plantegning	24
Vedlegg	26
Budgivning	97

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 Havneraas ønsker velkommen til denne moderne og gjennomgående renoverte leiligheten i Kristiansund sentrum! Foto: Interiørfoto



Loftstue



Deler av loftstue er delt av til kontor



Kontor



Balkong



Stuen har utgang til balkong



Kjøkken levert fra HTH



Kjøkken



Soverom 1



Soverom 1



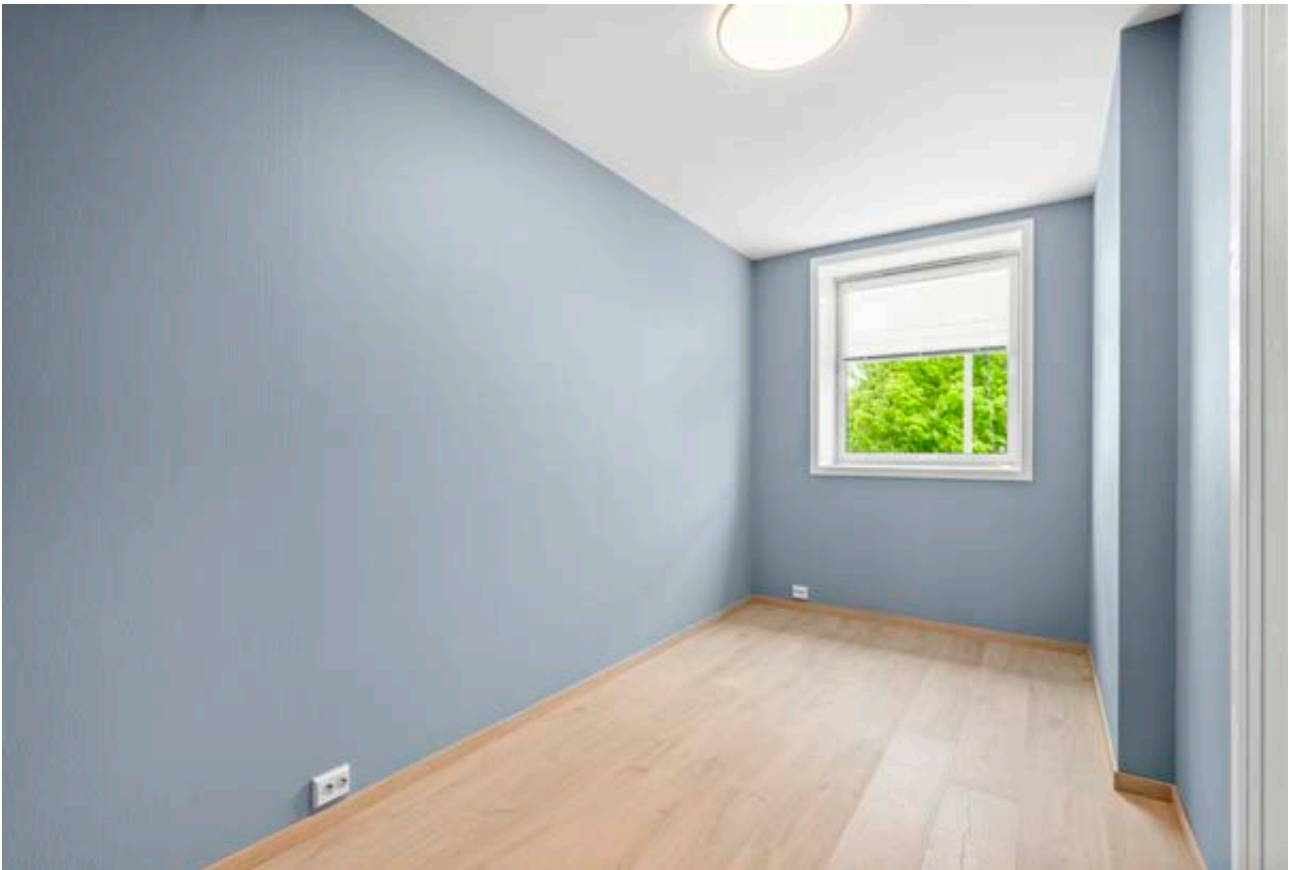
Lekkert bad oppusset 2026



Bad



Walk-in



Soverom 2



Bad/vaskerom



Bad/vaskerom

# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Beliggende sentralt på Kirkelandet med kort vei til sentrum med alle dets fasiliteter samt flotte turområder i Vanndammen og Kringsjø. Umiddelbar nærhet til butikk og barneskole.

## ADKOMST

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



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

John Allans gate 9, 6509 KRISTIANSUND N

### OPPDRAKSNUMMER

4-0198/26

### SELGER

Tor Greger Hansen  
Ingrid Settemsdal

### MATRIKKELE

Gårdsnummer 6, bruksnummer 99, seksjonsnummer 13, ,  
ideell andel 1/1.

i Sameiet John Allansgt. 9 med orgnr.: 993317381 i  
Kristiansund kommune.

### EIEFORM

Eierseksjon

### BOLIGTYPE

Eierleilighet

### ENERGIKLASSE

D

### 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 1.659 kvm.

## BESKRIVELSE AV TOMT

Felles tomt.

## SAMEIEBRØK

125/2105

## TAKST

Tilstandsrapport datert 03.06.2026. utført av Nordmøre  
Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad.

## BYGGEÅR

2004

## BYGGEMÅTE

Balkonger er utført med bærekonstruksjon av stål og tredekke av impregnerte terrassebord. Rekkverk er utført i lakkerte metallprofiler med tette platefelt.

Konstruksjonene fremstår generelt funksjonelle, men med vedlikeholdsbehov. Terrassebord og trekonstruksjoner bør rengjøres og overflatebehandles for å begrense videre slitasje. Det anbefales også kontroll og vedlikehold av beslag, renner og rekkverksdetaljer, samt utbedring av skadet puss- og malingssjikt

på fasaden for å redusere risiko for fuktskader. Det er registrert slitasje, værpåvirkning og vedlikeholdsbehov på balkonger og tilstøtende fasadeflater. Forholdet krever tiltak på sikt, men det er ikke observert tegn til akutt svikt eller vesentlige konstruksjonsmessige skader ved befaringstidspunktet.

Balkonggulvet ble oljet i mai. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner  
Avvik: Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

- Våtrom - Etasje > Bad/vaskerom - Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Avvik: Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Våtrom - Etasje > Bad/vaskerom - 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 EGNERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2025.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: LJ Bygg AS og Ægir Elektro

Beskrivelse: Totalrenovert. Fjernet tidligere gulv, vegger og tak og bygd opp igjen. Nytt flislagt gulv med varmekabler, nye vegger med flis, nytt gipset tak, alt nytt elektrisk.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse: Alt nytt.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Langset Rør AS, Averøy

Beskrivelse: Nye toaletter, servanter, dusj, dusjkabinett, varmtvannstank, nytt opplegg på kjøkken med oppvaskmaskin, armatur, Quooker.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Ægir Elektro

Beskrivelse: Flyttet sikringskap fra vaskerom til entre, nye lampepunkter, alle brytere og stikkontakter skiftet ut, varmekabler i gulv entre, stue, kjøkken etc.

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

Ja

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Delvis, få låne parkeringsplass i carport av nabo når han er bortreist det meste av året mot å betale for lading.

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

Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport ble forelagt av EiendomsMegler1 da vi kjøpte leiligheten i okt. 2025.

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

## MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Ny varmtvannsbereder på ca. 200 liter installert
- Nye varmekabler i gulv i: Entré, stue, kjøkken.
- Balkonggulv oljet i mai.

2025:

- Boligen er gjennomgående modernisert i perioden 2025-2026, med særlig omfattende oppgraderinger av kjøkken, bad/vaskerom, elektrisk anlegg, gulvvarme og innvendige overflater.
- Ny kjøkkeninnredning
- Oppgradering av bad og bad/vaskerom.
- Nytt elektrisk anlegg utført av Ægir.
- Generell oppussing av overflater i 2025-2026. Alle vegger malt, med unntak av hovedsoverom som er tapetsert. Nye gipstak i hele 3. etasje.

## REGULERINGS- OG AREALPLANER

Følger reguleringsplan Bebyggelsesplan for kvartal 39 (plan-ID R-037-03). Planen er en mindre reguleringsendring som regulerer eiendommen til boliger (B1) og felles adkomst, gårdsplass og garasjer (F5 og F1).. 10.10.2002

Eiendommen følger Kommunedelplan for Kristiansund sentrum, med ikrafttredelse 26.08.2021. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Det pågår en mindre endring av kommunedelplanen for Kristiansund sentrum (plan-ID K-201201).

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø H570\_1, som gjelder for NBI-område Kristiansund sentrum.

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Kristiansund kommune.

## OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen har nye varmekabler i gulv i entré, stue og kjøkken, samt elektriske varmekabler på bad. 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

Oppstilling i bakgård.

Selger har avtale om lån av ladestasjon med en annen seksjonseier. Kjøper må selv undersøke mulighet for å videreføre denne avtalen.

## VEI/VANN/KLOAKK

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

## ADGANG TIL UTLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

## FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 22.04.2004.

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

-loftet er delt av til loftstue og kontor.

- deler av det ene soverommet er innredet som garderobe

Selger påtar seg ikke ansvaret for å byggemelde 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

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

## INNHOOLD

Etasje: Entré, gang, walk-in closet, bad, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom. Bod

Loft: Loftstue og kontor

## STANDARD

Innvendige overflater:

Vegger: Hovedsakelig tapet og malte glatte flater. Veggene på hovedsoverommet har tapet, mens badet er flislagt.

Himling: Malte glatte flater.

Kjøkken

Lekker kjøkken fra 2026. Benkeplaten spesifiseres som Dekton Sandik 20 mm fra Gautvik, ultrakompakt og varme-, flekk- og ripebestandig. Kjøleskap, fryseskap, kaffemaskin, stekeovn, varmeskuff, oppvaskmaskin, platetopp, Quooker med varmt vann og kullsyrevann. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad

Badet ble renoverert i 2025/2026 og har flislagte gulv- og veggoverflater, samt malt himling. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Gulvet har store fliser, med mosaikkfliser i dusjsonen. Det er fall mot sluk innenfor dusjsonen. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, baderomsinnredning med dobbel servant og en dusjløsning med glassvegg. Rommet har mekanisk ventilasjon.

#### Bad/vaskerom

Rommet er fra 2004, men ble vesentlig oppgradert i 2025/2026. Det har vinylbelegg på gulv fra 2004, og malte vegger og tak med våtromsmaling fra 2026. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin fra 2026. Det er avtrekksventilasjon og plastsluk fra 2004.

#### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) fra 2004. Boligen har et fordelerskap plassert bak speilskap over toalett. Drens-/indikatorrør fra fordelerskapet er ført synlig ut i våtrommet under toalettet.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av PP plastrør fra 2004.
- Ventilasjon: Det er mekanisk avtrekksventilasjon fra 2004.
- Varmtvannstank: Det er en ca. 200 liters varmtvannstank fra 2026.
- Brantekniske forhold: Boligen har brannslukker, brannteppe, brannalarmer i begge etasjer og er tilknyttet en alarmsentral.

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: 123 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 126 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 89 m<sup>2</sup> Entré, gang, walk-in closet, bad, bad/vaskerom,

stue/kjøkken og 2 soverom  
BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Bod

4. etasje  
BRA-i: 34 m<sup>2</sup> Loftstue og kontor

### **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

### **ØKONOMI**

#### **PRISANTYDNING**

Kr. 5 990 000,-

#### **INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter faktureres via felleskostnader.  
Eiendommen har vannmåler, avgift vil variere med forbruk.

#### **EIENDOMSSKATT**

Kr 8 868,- pr 2026

#### **FELLESKOSTNADER**

Kr. 3 742,-/mnd

#### **FELLESKOSTNADER INKLUDERER**

Fellesutgiftene inkluderer TV-internett, drift, vedlikehold av fellesarealer, kommunale avgifter og renovasjon.

#### **FORMUESVERDI - PRIMÆR**

Kr. 1 671 936,- som primærbolig for 2026

#### **INFORMASJON OM FORMUEVERDI**

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

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. 5 990 000,- (Prisantydning)

kr. 13 548,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr. 6 003 548,- (Pris inkl. fellesgjeld)

-----  
kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 150 070,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 163 060,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 6 166 608,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

#### **BETALINGSBETINGELSER**

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

#### **SERVITUTTER/RETTIGHETER**

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

1505/6/99/13:

14.12.1948 - Dokumentnr: 301718 - Best om garasje/parkering

Overført fra: Knr:1505 Gnr:6 Bnr:99

Gjelder denne registerenheten med flere

"Undertegnede eier av eiendommen John Allans gt 9 bekrefter herved at jeg ikke har noe å innvende mot oppførsel av garasje på eiendommen Langveien nr 36"

30.03.1953 - Dokumentnr: 300869 - Erklæring/avtale

Forpliktelser overfor bygningsrådet vedr.barakke.

Overført fra: Knr:1505 Gnr:6 Bnr:99

Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1994 - Dokumentnr: 18855 - Erklæring/avtale

Mellom Suveren,Lars Hansen as, og NFC Eiendom as angående

inn/utkjørsel og parkering.Nærmere bestemmelser.

Overført fra: Knr:1505 Gnr:6 Bnr:99

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder adkomst over denne eiendommen for Langveien 36 og John Allans gt 11.

27.02.1995 - Dokumentnr: 1974 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om felles inn/ut-kjørsel til parkeringsplasser for eiendommene.

Bestemmelse om gjerde.

Med flere bestemmelser.

Overført fra: Knr:1505 Gnr:6 Bnr:99

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder adkomst over denne eiendommen for Langveien 36 og John Allans gt 11

09.11.1998 - Dokumentnr: 8760 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:6 Bnr:39 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:6 Bnr:39 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:6 Bnr:39 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:6 Bnr:39 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:6 Bnr:525 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:6 Bnr:525 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:6 Bnr:525 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:6 Bnr:525 Snr:4

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:1505 Gnr:6 Bnr:99

Gjelder denne registerenheten med flere

Eiendommene Langveien 36 og John Allans gt 11 har veirett til sin eiendom over John Allans gate 9.

28.06.2004 - Dokumentnr: 6540 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 13

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 125/2105

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

#### **FORSIKRINGSSKAP**

If

#### **POLISENUMMER**

SP482281.14.2

#### **OM SAMEIET**

John Allans gate 9 ligger i Kristiansund kommune.

Pågående saker

- Ladding av El- biler skal skje etter avtale med styret, og utstyr som brukes skal godkjennes av styret.

- Ellers vises til sameiets vedtekter. Se spesielt paragraf 19 vedr. markiser og andre ytre endringer som forutsetter godkjenning.

- Det er kun styret som kan bestille fagfolk til å utføre reparasjoner som skal betales av sameiet.

#### **ANDEL FELLESGJELD**

Kr. 13 548,- pr. 31.12.2025

#### **LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD**

Låneinstitusjon: SPB Nordmøre

Restsaldo: 216 560,-

Andel restsaldo: 13 548,-

Restløpetid: Desember 2031

Rente: 7,7%

#### **REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER**

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

### **FORKJØPSRETT**

I følge selger praktiserer ikke sameiet forkjøpsrett.

### **STYREGODKJENNELSE**

Sameiet praktiserer ikke styregodkjenning av nye eiere.

### **DYREHOLD**

Det er ikke tillatt med mer enn ett husdyr pr. eierseksjon. Husdyr må ikke slippes løs i fellesarealer og det må tas hensyn til allergikere o.l. Det er heller ikke lov å mate fugler fra balkonger, eller andre utearealer.

### **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

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

### **BEOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER**

Forpliktelser

- Seksjonseiere må selv besørge vedlikehold av terrassegulv. Manglende vedlikehold kan resultere i oppsprekking og lekkasje til underliggende terrasse.

### **DIVERSE OPPLYSNINGER**

#### **DIVERSE**

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

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

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

### **LEGALPANT**

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

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

### **OVERTAGELSE**

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivning.

### **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**

10.06.2026

### **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**

Prosentprovisjon med 2.00% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 15 900,-	(inkl. mva.)
Vederlag utleggsforretning (pr. stk.)	kr. 2 000,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 000,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 16 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysning	kr. 2 500,-	(inkl. mva.)

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 bygnings sakkyndig 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 kjøper av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

## PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

## HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

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

# Plantegning



Plantegningen er en ikke måltav illustrasjon og avvik kan forekomme.



# Plantegning



Plantegningen er en ikke måltar 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 PÅSS

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

## JOHN ALLANS GATE 9

Egenerklæringskjema

Tilstandsrapport

Ferdigattest

Tegninger

Kart

Vedtekter

Husordenregler

Årsberetning

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.	
4-0198/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingrid Settemsdal	Tor Greger Hansen
Gateadresse	
John Allans gate 9	
Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6509
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalendr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovert. Fjernet tidligere gulv, vegger og tak og bygd opp igjen. Nytt flislagt gulv med varmekabler, nye vegger med flis, nytt gipset tak, alt nytt elektrisk.

Arbeid utført av

LJ Bygg AS og Ægir Elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Beskrivelse

Alt nytt.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nye toaletter, servanter, dusj, dusjkabinett, varmtvannstank, nytt opplegg på kjøkken med oppvaskmaskin, armatur, Quooker.

Arbeid utført av

Langset Rør AS, Averøy

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Flyttet sikringsskap fra vaskerom til entre, nye lampepunkter, alle brytere og stikkontakter skiftet ut, varmekabler i gulv entre, stue, kjøkken etc.

Arbeid utført av

Ægir Elektro

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Delvis, få låne parkeringsplass i carport av nabo når han er bortreist det meste av året mot å betale for lading.

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 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  
Beskrivelse
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

## Tilleggs kommentar

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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Settemsdal	9574a31e694213357e007 b2977fa24be736ec17f	27.05.2026 09:16:15 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Greger Hansen	3a21d38ec2d630e15bcb4 49adf820ce38e5f16f0	27.05.2026 13:11:41 UTC	Signer authenticated by One time code

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

# Tilstandsrapport

📍 John Allans gate 9, 6509  
KRISTIANSUND N

📖 KRISTIANSUND kommune

# gnr. 6, bnr. 99, snr. 13

**Sum areal alle bygg: BRA: 126 m<sup>2</sup> BRA-i: 123 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 03.06.2026

Rapportdato: 10.06.2026

Oppdragsnr.: 20889-1575

Eiendomsverdi ref nr: XC5343

Foretak: Nordmøre Taksering AS

Takstingeniør: Dag Egil Strupstad



NORDMØRE  
TAKSERING



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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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

Generelt er leiligheten i bra stand konstruksjonsmessig og fremstår som bra holdt, forøvrig se de respektive punkter i rapporten.

Det opplyses at varmekabler i entré, stue og kjøkken er nye i 2026.

Leiligheten er betydelig renover/modernisert i 2025/2026:

Renovering av bad

Renovering av bad/vaskerom

Nytt kjøkken

Oppussing av generelle overflater

## Leilighet i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Balkonger er utført med bærekonstruksjon av stål og tredekke av impregnerte terrassebord. Rekkverk er utført i lakkerte metallprofiler med tette platefelt.

Konstruksjonene fremstår generelt funksjonelle, men med vedlikeholdsbehov. Terrassebord og trekonstruksjoner bør rengjøres og overflatebehandles for å begrense videre slitasje. Det anbefales også kontroll og vedlikehold av beslag, renner og rekkverksdetaljer, samt utbedring av skadet puss- og malingsjikt på fasaden for å redusere risiko for fuktskader.

Det er registrert slitasje, værpåvirkning og vedlikeholdsbehov på balkonger og tilstøtende fasadeflater. Forholdet krever tiltak på sikt, men det er ikke observert tegn til akutt svikt eller vesentlige konstruksjonsmessige skader ved befaringstidspunktet.

Balkonggulvet ble oljet i mai.

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Innvendig har veggene hovedsakelig malte glatte flater, tapet, og himlingen har malte glatte flater.

Presisering om at alle vegger er malt, unntatt:

Hovedsoverom (tapet)

Bad (flislagt)

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Etasje › Bad

Det er ikke foretatt hulltaking i tiliggende konstruksjoner. Badet er opplyst renover i 2025/26 og fremstår uten synlige tegn til lekkasjer, fuktskader eller annen svikt ved befaringstidspunktet. Fuktindikering på tilgjengelige tilstøtende overflater ga ingen utslag som indikerer unormale fuktforhold.

Opprinnelig våtrom fra 2004, vesentlig oppgradert/renover i 2025/2026 og fremstår med flislagte gulv- og veggoverflater, vegghengt toalett, baderomsinnredning med dobbel servant og dusjløsning med glassvegg. Mekanisk ventilasjon er etablert.

Ved befaring ble det utført visuell kontroll av overflater, sanitærutstyr og fallforhold. Det ble registrert tilfredsstillende fall mot sluk innenfor dusjsonen. På gulvflater utenfor dusjsonen er det målt tilnærmet flatt gulv. Det er benyttet store gulvfliser på hovedgulvet og mosaikkfliser i dusjsonen.

Badet fremstår som nytt og med moderne materialvalg.

Fallforholdene i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende.

Gulvflatene utenfor dusjsonen er tilnærmet flate, noe som innebærer at vann som kommer utenfor dusjsonen ikke i vesentlig grad ledes mot sluket. Løsningen er ikke uvanlig ved nyere bad med separat dusjsone og sluk plassert i dusjsonen.

Arbeidene opplyses å være utført av fagfolk.

Forutsatt at badet er utført av kvalifiserte fagpersoner og nødvendig dokumentasjon foreligger, vurderes våtrommet å ha normal forventet funksjon.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Våtrommet har plastsluk.

Sluk er plassert i dusjsonen og var tilgjengelig for visuell kontroll ved befaring. Sluket fremstår som nytt og er tilknyttet flislagt gulv med fall mot sluk innenfor dusjsonen. Klemring og overganger mellom sluk og gulvets overflatesjikt var ikke fullt ut synlige for kontroll.

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble målt tilnærmet flatt gulv på hovedgulvet utenfor dusjsonen, mens det innenfor dusjsonen er etablert fall mot sluk med tilfredsstillende avrenning. Det er benyttet store fliser på hovedgulvet og mosaikkfliser i dusjsonen. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 30 mm.

Det foreligger dokumentasjon på at våtrommet er renover/oppgradert i 2025/26

Våtrommet har antatt påstrykningsmembran/smøremembran på vegg.

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › Etasje › Bad/vaskerom

Det er ikke foretatt hulltaking i tiliggende konstruksjoner. Badet er opplyst renover i 2025 og fremstår uten synlige tegn til lekkasjer, fuktskader eller annen svikt ved befaringstidspunktet.

Fuktindikering på tilgjengelige tilstøtende overflater ga ingen utslag som indikerer unormale fuktforhold.

Opprinnelig våtrom fra 2004, vesentlig oppgradert/renover i 2025/2026.

Våtrommet er oppført etter annet gjeldende byggeforskrift.

Dokumentasjon foreligger i form av faktura og bilder.

Våtrommet fremstår generelt velholdt og med oppgraderte overflater og innredning. Gulvets vannrette sjikt er imidlertid knyttet til et eldre gulvbelegg som er videreført ved renoveringen. Selv om det ikke ble registrert tegn til lekkasjer eller fuktskader, innebærer den eldre gulvkonstruksjonen en usikkerhet knyttet til restlevetid og framtidig funksjon sammenlignet med de øvrige renoverte bygningsdelene.

Arbeidene opplyses å være utført av fagfolk.

Våtrommet har veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har plastsluk.

Våtrommet har malte vegger og tak med våtromsmaling.

Våtrommet har vinylbelegg på gulv, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 25 mm.

Det foreligger dokumentasjon på at våtrommet er renover/oppgradert i 2025/26

# Beskrivelse av eiendommen

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg.  
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Benkeplaten spesifiseres som Dekton Sandik 20 mm fra Gautvik, ultrakompakt og varme-, flekk- og ripebestandig. Følgende skal tas med som integrerte installasjoner:

Kjøleskap, Fryseskap, Kaffemaskin, Stekeovn, Varmeskuff, Oppvaskmaskin, Platetopp, Quooker med varmt vann og kullsyrevann

Kjøkkenet har integrert ventilator i platetopp. Avtrekket er utført med resirkulering/kullfilter.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er innvendige avløpsrør av PP plastrør.

Nytt elektrisk anlegg utført av Ægir AS.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Boligen har rør-i-rør-system med fordelerskap plassert bak speilskap over toalett. Inspeksjonsmuligheten var begrenset grunnet innredningens utforming. Deler av fordelerskapet og fordelerrørene ble observert gjennom tilgjengelig inspeksjonsåpning. Drens-/indikatorrør fra fordelerskapet er ført synlig ut i våtrommet under toalett, noe som bidrar til synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Full kontroll av fordelerskapets utførelse, tetthet og samtlige koblinger var ikke mulig uten demontering av innredning. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje på befaringdagen.

Full inspeksjon var ikke mulig uten demontering av innredningsdeler.

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Det er:

Brannslukker

Brannteppe

Brannalarmer i begge etasjer

Tilknytning til alarmsentral

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

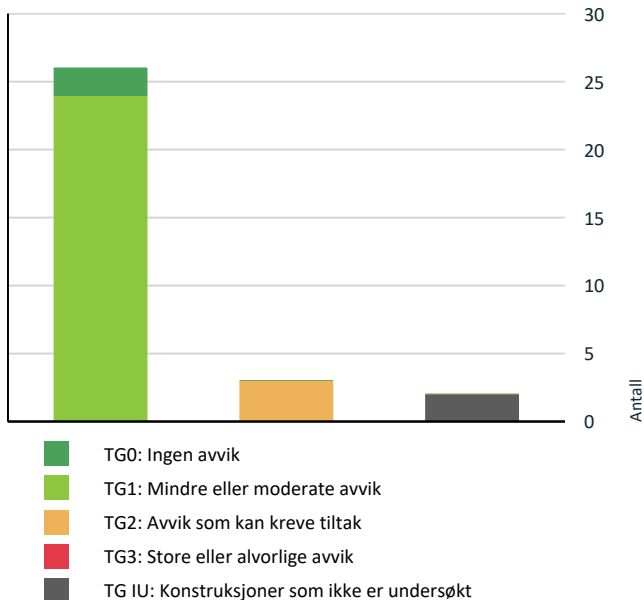
### Leilighet i boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger ferdigattest.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet i boligbygg med flere boenheter

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon [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 bygnings 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

## LEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE



**Byggeår**  
2004

**Kommentar**  
Eiendomsverdi

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2026

Modernisering

Boligen er gjennomgående modernisert i perioden 2025–2026, med særlig omfattende oppgraderinger av kjøkken, bad/vaskerom, elektrisk anlegg, gulvvarme og innvendige overflater. Flere av tiltakene er dokumentert med fotografier og opplyses utført av fagfolk.

#### Kjøkken

Ny kjøkkeninnredning med:  
Dekton Sandik 20 mm benkeplate fra Gautvik.  
Integrerte hvitevarer, inkludert kjøleskap, frysenskap, kaffemaskin, stekeovn, varmeskuff, oppvaskmaskin og pladetopp.  
Quooker-armatur med varmt vann og kullsyrevann.

#### Bad og vaskerom (2025–2026)

Total oppgradering av bad og bad/vaskerom.  
Nytt sanitærutstyr og innredning:  
WC.  
Dusjkabinett/dusjvegg.  
Servant(er) og servantskap.  
Dusjarmer.  
Ny varmtvannsbereider på ca. 200 liter installert i 2026.  
Dokumentasjon viser nytt gulv, ny sluk og membranarbeider.  
Rør-i-rør-skap etablert/fornyset.  
Arbeidene opplyses å være utført av fagfolk.

#### Elektrisk anlegg

Nytt elektrisk anlegg utført av Ægir (dokumentert med foto).

#### Oppvarming

Nye varmekabler i gulv i:  
Entré.  
Stue.  
Kjøkken.  
Utført i 2026.

#### Overflater

Generell oppussing av overflater i 2025–2026.  
Alle vegger malt, med unntak av:  
Hovedsoverom som er tapetsert.  
Bad som er flislagt.  
Nye gipstak i hele 3. etasje.  
Bad/vaskerom med malte vegger og tak (våtromsmaling).

#### Utvendig

Balkonggulv oljet i mai.

#### Brannsikring

Brannslukker.  
Brannteppe.  
Brannalarmer i begge etasjer koblet til alarmsentral.  
Samlet vurdering

# Tilstandsrapport

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

#### Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass.

Årstall: 2004

### TG 1 Ytterdører

#### Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2004

### TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

#### Beskrivelse

Balkonger er utført med bærekonstruksjon av stål og tredekke av impregnerte terrassebord. Rekkverk er utført i lakkerte metallprofiler med tette platefelt.

Konstruksjonene fremstår generelt funksjonelle, men med vedlikeholdsbehov. Terrassebord og trekonstruksjoner bør rengjøres og overflatebehandles for å begrense videre slitasje. Det anbefales også kontroll og vedlikehold av beslag, renner og rekkverksdetaljer, samt utbedring av skadet puss- og malingsjikt på fasaden for å redusere risiko for fuktskader.

Det er registrert slitasje, værpåvirkning og vedlikeholdsbehov på balkonger og tilstøtende fasadeflater. Forholdet krever tiltak på sikt, men det er ikke observert tegn til akutt svikt eller vesentlige konstruksjonsmessige skader ved befaringstidspunktet.

Balkonggulvet ble oljet i mai.

Årstall: 2004

#### Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

Aldersbegrunnet TG2, det er ikke registrert skadeforhold.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

#### Beskrivelse

Innendig har veggene hovedsakelig malte glatte flater, tapet, og himlingen har malte glatte flater.

Presisering om at alle vegger er malt, unntatt:

Hovedsoverom (tapet)

Bad (flislagt)

Årstall: 2025

### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

#### Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Årstall: 2004

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Generell

#### Beskrivelse

Opprinnelig våtrom fra 2004, vesentlig oppgradert/renovert i 2025/2026 og fremstår med flislagte gulv- og veggoverflater, vegghengt toalett, baderomsinnredning med dobbel servant og dusjløsning med glassvegg. Mekanisk ventilasjon er etablert.

Ved befaring ble det utført visuell kontroll av overflater, sanitærutstyr og fallforhold. Det ble registrert tilfredsstillende fall mot sluk innenfor dusjsonen. På gulvflater utenfor dusjsonen er det målt tilnærmet flatt gulv. Det er benyttet store gulvfliser på hovedgulvet og mosaikkfliser i dusjsonen.

Badet fremstår som nytt og med moderne materialvalg. Fallforholdene i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende. Gulvflatene utenfor dusjsonen er tilnærmet flate, noe som innebærer at vann som kommer utenfor dusjsonen ikke i vesentlig grad ledes mot sluket. Løsningen er ikke uvanlig ved nyere bad med separat dusjsone og sluk plassert i dusjsonen.

Arbeidene opplyses å være utført av fagfolk.

Forutsatt at badet er utført av kvalifiserte fagpersoner og nødvendig dokumentasjon foreligger, vurderes våtrommet å ha normal forventet funksjon.

Årstall: 2026



# Tilstandsrapport



Byggeår våtrom: 2004  
Oppgradert/renovert: 2025

## ETASJE > BAD

### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

#### Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på at våtrommet er renovert/oppgradert i 2025/26

## ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

#### Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2026

## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater gulv

#### Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble målt tilnærmet flatt gulv på hovedgulvet utenfor dusjsonen, mens det innenfor dusjsonen er etablert fall mot sluk med tilfredsstillende avrenning. Det er benyttet store fliser på hovedgulvet og mosaikkfliser i dusjsonen. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørrterskelen er ca. 30 mm.

Årstall: 2026

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Gulvet er flislagt med store formatfliser utenfor dusjsonen. Det ble ved måling registrert tilnærmet flatt gulv på disse arealene. Innenfor dusjsonen er det etablert tilfredsstillende fall mot sluk. Begrenset fall på gulv utenfor dusjsonen antas å være relatert til valg av store gulvfliser og utførelsen av gulvkonstruksjonen. Forholdet medfører at eventuelt vann utenfor dusjsonen i begrenset grad vil ledes mot sluk.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

#### Beskrivelse

Våtrommet har antatt påstrykningsmembran/smøremembran på vegg.

Årstall: 2026

## ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

#### Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Sluket er plassert i dusjsonen og var tilgjengelig for visuell kontroll ved befaring. Sluket fremstår som nytt og er tilknyttet flislagt gulv med fall mot sluk innenfor dusjsonen. Klemring og overganger mellom sluk og gulvets overflatesjikt var ikke fullt ut synlige for kontroll.

Årstall: 2026

## ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2026

## ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2004

## ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjoner. Badet er opplyst renovert i 2025 og fremstår uten synlige tegn til lekkasjer, fuktskader eller annen svikt ved befaringstidspunktet. Fuktindikering på tilgjengelige tilstøtende overflater ga ingen utslag som indikerer unormale fuktforhold.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Generell

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Opprinnelig våtrom fra 2004, vesentlig oppgradert/renovert i 2025/2026.

Våtrommet er oppført etter annet gjeldende byggeforskrift.

Dokumentasjon foreligger i form av faktura og bilder.

Våtrommet fremstår generelt velholdt og med oppgraderte overflater og innredning. Gulvets vanntette sjikt er imidlertid knyttet til et eldre gulvbelegg som er videreført ved renoeringen. Selv om det ikke ble registrert tegn til lekkasjer eller fuktskader, innebærer den eldre gulvkonstruksjonen en usikkerhet knyttet til restlevetid og framtidig funksjon sammenlignet med de øvrige renoverte bygningsdelene. Arbeidene opplyses å være utført av fagfolk.

Årstall: 2026



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

#### Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på at våtrommet er renovert/oppgradert i 2025/26

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater, vegger og himling

#### Beskrivelse

Våtrommet har malte vegger og tak med våtromsmaling.

Årstall: 2026

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater gulv

#### Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 25 mm.

Årstall: 2004

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker framtidig funksjon

#### Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg (handelsvare siden ca. 1960).

Årstall: 2004

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg er eldre enn 20 år og har derfor usikker framtidig funksjon.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

#### Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 2004

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Våtrommet har veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2026

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2004

## ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG II Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjoner. Badet er opplyst renoverert i 2025 og fremstår uten synlige tegn til lekkasjer, fuktskader eller annen svikt ved befaringstidspunktet. Fukttindikering på tilgjengelige tilstøtende overflater ga ingen utslag som indikerer unormale fuktforhold.

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 0 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Benkeplaten spesifiseres som Dekton Sandik 20 mm fra Gautvik, ultrakompakt og varme-, flekk- og ripebestandig. Følgende skal tas med som integrerte installasjoner: Kjøleskap, Frysenskap, Kaffemaskin, Stekeovn, Varmeskuff, Oppvaskmaskin, Platetopp, Quooker med varmt vann og kullsyrevann

Årstall: 2026

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 0 Avtrekk

### Beskrivelse

Kjøkkenet har integrert ventilator i platetopp. Avtrekket er utført med resirkulering/kullfilter.

Årstall: 2026

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Innvendige vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Boligen har rør-i-rør-system med fordelerskap plassert bak speilskap over toalett. Inspeksjonsmuligheten var begrenset grunnet innredningens utforming. Deler av fordelerskapet og fordelerrørene ble observert gjennom tilgjengelig inspeksjonsåpning. Drens-/indikatorrør fra fordelerskapet er ført synlig ut i våtrommet under toalett, noe som bidrar til synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Full kontroll av fordelerskapets utførelse, tetthet og samtlige koblinger var ikke mulig uten demontering av innredning. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje på befaringsdagen. Full inspeksjon var ikke mulig uten demontering av innredningsdeler.

Årstall: 2004

## TG 1 Innvendige avløpsrør

### Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP plastrør.

Årstall: 2004

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

Årstall: 2004

## TG 1 Varmtvannsbereider/tank

### Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2026

## TG 1 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskriften 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 forenklete 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

Nytt elektrisk anlegg utført av Ægir AS.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.

## TG 1 Branntekniske forhold

### Beskrivelse

Det er:

- Brannslukker
- Brannteppe
- Brannalarmer i begge etasjer
- Tilknytning til alarmsentral

# 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

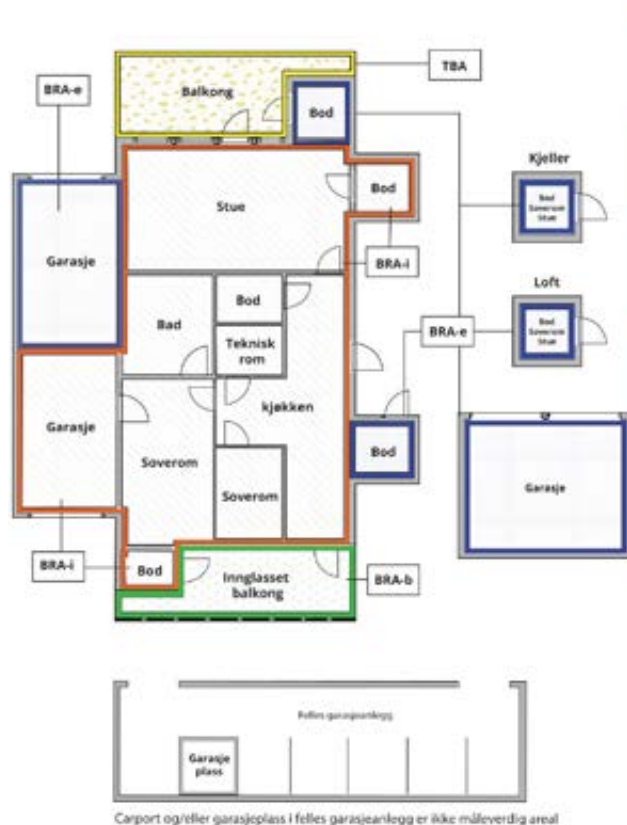
## Hva er måleverdig areal?

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	89	3		92	
Loft	34			34	
<b>SUM</b>	<b>123</b>	<b>3</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>126</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, walk-in closet, bad, bad/vaskerom, stue/kjøkken	Bod	
Loft	Loftstue, kontor		

## Kommentar

Bod.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger ferdigattest.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Eier opplyser om renovering av bad og bad/vaskerom, kjøkken og generelt overflater i 2025. Dokumentasjon i form av bilder og faktura er fremlagt.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	6	99		13	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

John Allans gate 9

### Hjemmelshaver

Settemsdal Ingrid, Hansen Tor Greger

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert sameie i Kristiansund. Attraktivt boligområde i øvre bydel med fine sol/lysforhold.

### 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.

Reguleringsplan: R-037 Hauan 16.10.1957.

Mindre reguleringsendring/ Bebyggelsesplan: R-037-03Bebyggelsesplan for kvartal 39 10.10.2002.

### Om tomten

Felles tomt.

### 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	09.06.2026	
---	------------	--

2	10.06.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

## Grunnlag og formål

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

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

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

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

## Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

## Undersøkellesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke

spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren 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 fem 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

# Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon* "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»

## Andre bilder





KRISTIANSUND KOMMUNE  
BYGNINGSSJEF

Saksmappe: 02/2661/6869/04  
Arkiv: 04900090  
Saksbehandler: Ulla-Britt Nyborg

Dato: 06.2004  
**FREMLAGT**  
**1 JUL 2004**

**PLAN- OG BYGNINGS-  
RÅDET I KR.SUND**

Brødrene Røsand A/S  
Røsand Industriområde  
6530 Averøy

**JOHN ALLANS GATE 9  
FERDIGATTEST FOR OMBYGGING FRA KONTORER TIL 18 LEILIGHETER**

**SAKSOPPLYSNINGER**

Rammetillatelse til tiltaket ble gitt den 23.01.03 med vedtaksnummer 03/3. Anmodning om ferdigattest er mottatt. Vedlagt til anmodningen følger kontrollerklæringer, kontrollplaner, sluttrapport for avfallsbehandling, "som bygget" tegninger.

Vedtaksnummer 04/290

Byggested John Allans gate 9, 6509 Kristiansund N  
Tiltakshaver Suveren Lars Hansen AS  
Ansvarlig søker Brødrene Røsand as

Kontrollansvarlig for utførelse har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige for de forskjellige foretakene, Brødrene Røsand as, Olav Alvheim Maskinstasjon as, West Elektro as, Per H. Aasgård as, IcopalTak Nord as, Murmester Mørkedal as, Jostein Skjetne a/s, Gunnar Karlsen as, Kristiansund Byggservice as og Birkelund Mek. Verksted as bekreftet at kontroll er foretatt med tilfredstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav som er gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygning eller deler av bygning må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. plan- og bygningslovens § 93. Bruksendring krever særlig tillatelse.

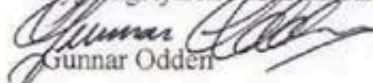
I henhold til delegert myndighet til bygningssjefen fattes slikt

**VEDTAK:**

I medhold av pbl § 93 godkjennes reviderte tegninger (som bygget) mottatt den 16.06.04. I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis det ferdigattest for ombygging fra kontorer til leiligheter samt oppføring av garasjer i John Allans gate 9.

Dette vedtak kan påklages til fylkesmannen i Møre og Romsdal innen 3 uker i henhold til forvaltningslovens bestemmelser.

Bygningssjefen i Kristiansund N

  
Gunnar Odden

  
Ulla-Britt Nyborg

Postadresse  
Rådhuset, Kaibakken 2  
6509 Kristiansund

Hjemmeside:  
www.kristiansund.kommune.no

Besøksadresse  
Øvre Enggate 8

E-postadresse  
postmottak@kristiansund.kommune.no

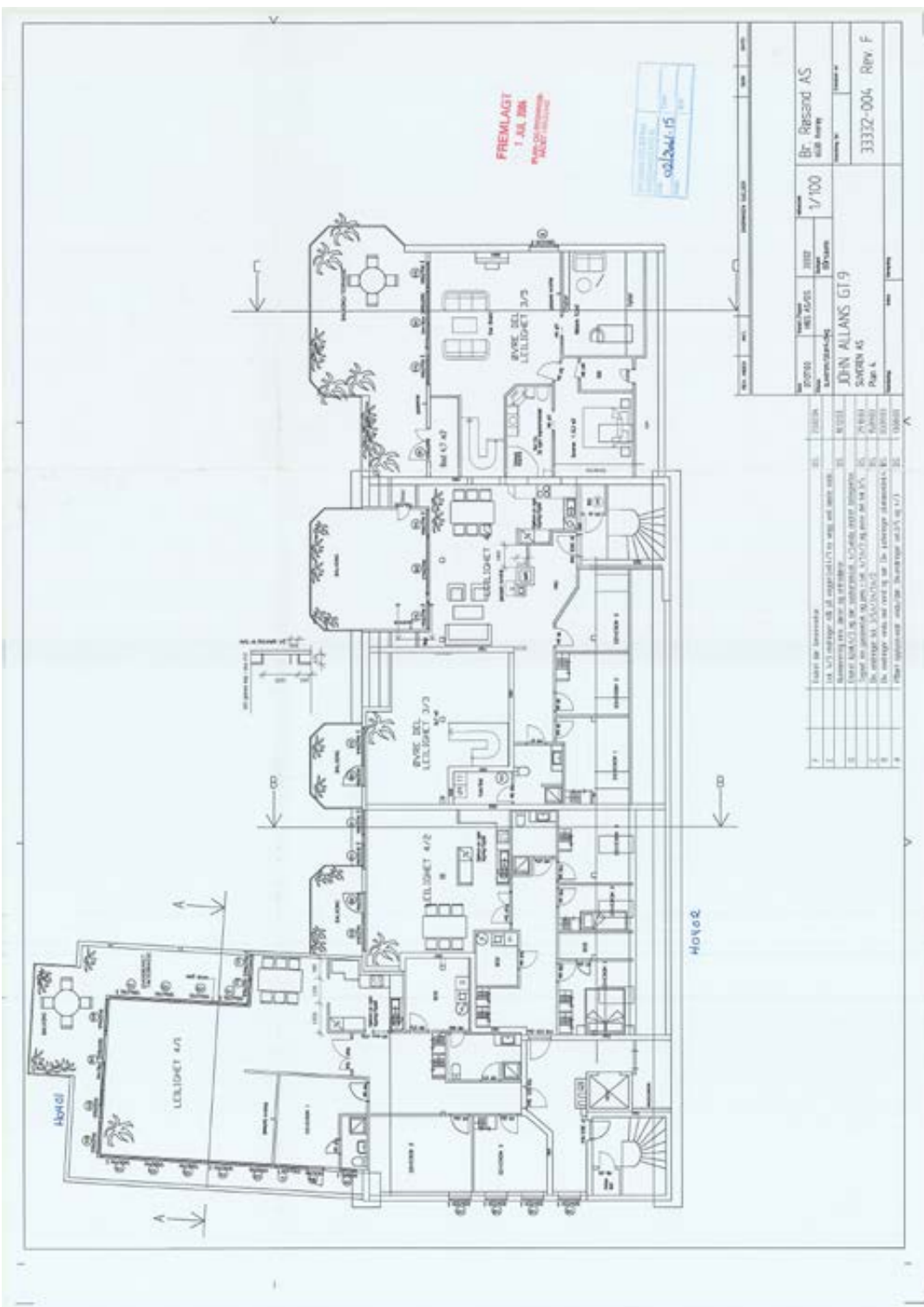
Telefon  
\*71 58 60 00

Telefon avd.  
71 58 60 00

Telefaks  
\*71 58 61 44

Telefaks avd.  
71 58 62 01

Bankkonto  
7441.05.29800  
Foretaksregisteret  
NO 945 281 871



PREMLAGT  
1. JUL 2004  
RÚSTUNARÁÐGAFI

02/2004.15

1	LIÐAÐIÐ	1	LIÐAÐIÐ
2	LIÐAÐIÐ	2	LIÐAÐIÐ
3	LIÐAÐIÐ	3	LIÐAÐIÐ
4	LIÐAÐIÐ	4	LIÐAÐIÐ
5	LIÐAÐIÐ	5	LIÐAÐIÐ
6	LIÐAÐIÐ	6	LIÐAÐIÐ
7	LIÐAÐIÐ	7	LIÐAÐIÐ
8	LIÐAÐIÐ	8	LIÐAÐIÐ
9	LIÐAÐIÐ	9	LIÐAÐIÐ
10	LIÐAÐIÐ	10	LIÐAÐIÐ

NO. 20090	HEIT. ÁGÆTIS	2002	1/100	BR. REISSAÐ AS
MUNINGARSKILDING				REISSAÐI
JOHN ALLIANS GT 9				33332-004
SVAÐIÐ AS				REV. F
Part 4				





# KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 6

Bnr: 99

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: John Allans gate 9, 6509 KRISTIANSUND N

Hj.haver/Fester:



KRISTIANSUND  
KOMMUNE

Dato: 8/6-2026 Sign:

Målestokk  
1:500



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



# KARTUTSNITT



Eiendom:

Gnr: 6

Bnr: 99

Fnr: 0

Snr: 0

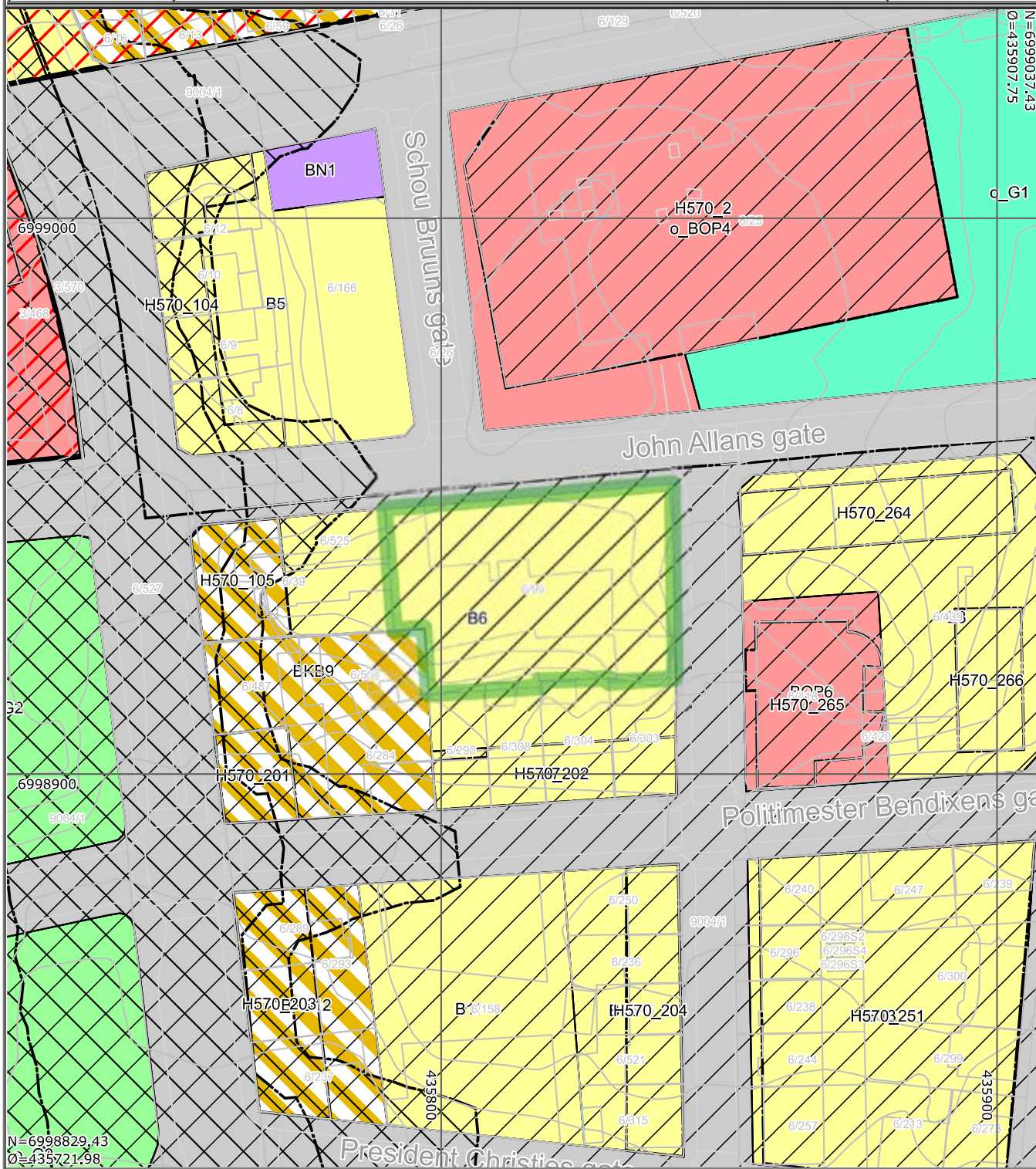
Adresse: John Allans gate 9, 6509 KRISTIANSUND N

Hj.haver/Fester:

**KRISTIANSUND  
KOMMUNE**

Dato: 8/6-2026 Sign:

Målestokk  
1:1000



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



# KRISTIANSUND KOMMUNE

## Tegnforklaring

- Kvikkleire
- Bevaring kulturmiljø
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsbebyggelse - Nåværende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Blågrønnstruktur - Nåværende
- Park - Nåværende



KRISTIANSUND  
KOMMUNE



Målestokk  
1:1000

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

N=6999026.32  
Ø=435930.92



N=6998840.53  
Ø=435700.92

**VEDTEKTER  
FOR SAMEIET JOHN ALLANSGT. 9**

Orgnr: 993 317 381

Vedtatt i årsmøte  
Den 02. mai 2018  
i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65



## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er **SAMEIET JOHN ALLANSGT. 9**, og har gårdsnummer 6 og bruksnummer 99 i Kristiansund kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 28.06.2004.

Sameiet består av 18 boligseksjoner.

## 2. DISPOSISJONSRETTEEN OVER SEKSJONENE

### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

### 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

### 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

### 2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Sameiet legger til rette for mulighet for lading av EL-biler og hybrider. Kostnader til godkjente ladepunkt dekkes av den enkelte eierseksjon. Strømforbruket dekkes av den enkelte eierseksjon.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

### **2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

### **2.6. Dyrehold**

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **3. FELLESKOSTNADER**

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

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

#### 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

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

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

#### 5. VEDLIKEHOLD

##### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

## **5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

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

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

### **5.3. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

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

### **5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

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

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

### **5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

#### **5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning**

Ansvar etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

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

#### **5.7. Krav mot tidligere avtalepart**

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

### **6. MISLIGHOLD**

### **6.1. Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

### **6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

## **7. ÅRSMØTET**

### **7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

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

### **7.2. Ordinært årsmøte**

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

### **7.3. Ekstraordinært årsmøte**

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

### **7.4. Innkalling til årsmøte**

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

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

#### **7.5. Saker årsmøtet skal behandle**

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

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

#### **7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

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

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

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

### **7.8. Ledelse av årsmøtet**

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

### **7.9. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

### **7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

### **7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det

tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

#### **7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

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

#### **7.14. Protokoll fra årsmøtet**

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

### **8. STYRET**

#### **8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

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

#### **8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet velger også ett varamedlemmer til styret.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8.3. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

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

### **8.4. Styrets oppgaver**

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

### **8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

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

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

### **8.6. Inhabilitet**

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

### **8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

## 9. FORRETNINGSFØRER

### 9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

### 9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

### 9.3. Inhabilitet

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

## 10. REGNSKAP OG REVISJON

### 10.1. Plikt til å føre regnskap

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

## **10.2. Plikt til å ha revisor**

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

## **11. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

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

## **12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

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

## HUSREGLER FOR JOHN ALLANS GATE 9

- Hver andelseier skal sørge for at det er ro i leiligheten mellom kl. 2300 og 0700.
- Inngangsdører til bygget skal være låst til enhver tid, unntatt ved tidsbegrensede operasjoner f.eks. ved flytting.
- Det er ikke tillatt med mer enn ett husdyr pr. eierseksjon. Husdyr må ikke slippes løs i fellesarealer og det må tas hensyn til allergikere o.l. Det er heller ikke lov å mate fugler fra balkonger, eller andre utearealer.
- Det er ikke tillatt å sette fra seg ski, sykler o.l. i fellesarealer. Tepper og møbler bør unngås da dette fordyrer fellesvasken.
- Det er ikke tillatt å montere parabol/TV-antenner på eiendommen.
- Seksjonseiere må selv besørge vedlikehold av terrassegulv. Manglende vedlikehold kan resultere i oppsprekking og lekkasje til underliggende terrasse.
- Risting og banking av tepper og tøy fra balkong er ikke tillatt. Tørking eller lufting av tøy må skje innenfor rekkverket og helst ikke høyere enn rekkverket.
- Spyling av terrasser er ikke tillatt uten at det på forhånd er avtalt med naboene i etasjene i samme seksjon, og man må om nødvendig bistå naboer som ikke kan gjøre dette selv.
- Sjøppel kildesorteres og bringes av den enkelte beboer til utplasserte avfallscontainere. Sørg alltid for at søppelposer er knyttet igjen og lokket på containerne er lukket.
- Reklamesjøppel må ikke etterlates ved postkassene.
- Strøm i inne- og uteboder må kun brukes til kortvarige formål. Installasjoner som frysere og motor/kupevarmere tillates ikke.
- Ladding av El- biler skal skje etter avtale med styret, og utstyr som brukes skal godkjennes av styret.
- Ellers vises til sameiets vedtekter. Se spesielt paragraf 19 vedr. markiser og andre ytre endringer som forutsetter godkjenning.
- Sist, men ikke minst viktig:

Bli med å skape trivsel og hygge for deg og dine naboer med hyggelig og imøtekommende fremferd og ved å ta best mulig vare på sameiets eiendom.

Skulle uhellet være ute, og noe av sameiets eiendom kommer til skade, vennligst gi beskjed til styret. Det er kun styret som kan bestille fagfolk til å utføre reparasjoner som skal betales av sameiet.

Kristiansund, september 2022

Styret

SAMEIET JOHN ALLANSGT 9  
JOHN ALLANS GATE 9 • 6509 KRISTIANSUND  
• MOBILNR: 922 69 199  
EPOST: [kjetil.lobersli@posten.no](mailto:kjetil.lobersli@posten.no)

# Årsberetning 2025



**Årsmøte**  
**John Allans gate 9, 1 etg.**  
**19. mars 2025 kl. 18.00**

JOHN ALLANS GATE 9 • 6509 KRISTIANSUND  
• MOBILNR: 922 69 199  
EPOST: [kjetil.lobersli@posten.no](mailto:kjetil.lobersli@posten.no)

## Agenda

1. Godkjenning av innkallelse og dagsorden
2. Valg av sameier til å undertegne protokollen sammen med leder.
3. Valg av protokollfører
4. Styrets årsberetning
5. Regnskap 2025
6. Valg av styremedlemmer og revisor
7. Innkommende saker

Seksjon	Navn	Stemmeberettigete
1	Nilssen/Loe	X
2	Walholm	
3	Kvalvåg	X
4	Ivabakken	
5	Lien	X
6	Løbersli	X
7	Larsen	X
8	Storvik	X
9	Brevik	
10	Vaagen Røe	X
11	Lossius	X
12	Dyrseth	X
13	Settemsdal/Hansen	
14	Ruud/Mølgaard	X
15	Ohr	X
16	Bratrud	X
17	Betten	X
18	Sørli	

## Styrets beretning 2025

**Styret har i 2025 bestått av:**

**Styreleder**        **Kjetil Løbersli**  
**Styremedlem**    **Margit Lysø Betten**  
**Styremedlem**    **Kari Vaagen Røe**

**Vara**                **Johan Petter Loe**

**Revisor**            **Aage Dyrseth/Gudmund Joar Bratrud**

Det har vært avholdt 2 styremøter i perioden. Varamedlem har blitt innkalt til alle møter. Saker som har blitt behandlet i år er:

- Årsmøte
- Løse taksteiner
- Heis etter kontroll
- Rutiner salg leiligheter
- Vedlikehold
- Ny Brannalarm
- Søknader ytre endringer

Styreleder Kjetil Løbersli og vara Johan Petter Loe har arbeidet med HMS-arbeidet i bygget. Det er blant annet jobbet med å digitalisere HMS-permen, slik at all dokumentasjon blir tilgjengelig elektronisk.

I denne prosessen har vi avdekket enkelte svakheter knyttet til sikkerhet og varslingsrutiner. For å forbedre dette er det utviklet en egen app som alle beboere og relevante brukere kan installere på både telefon og PC. Appen gir mulighet for å sende ut viktige beskjeder og varslinger som alle bør være kjent med, for eksempel:

- Meldinger fra styret
- Offentlige varsler
- Hastevarsler
- Vedlikeholdsarbeid
- Brannalarm
- Tømmetider for avfall
- Andre driftsrelaterte beskjeder

I appen kan man også registrere kontaktinformasjon til pårørende dersom det skulle oppstå en hendelse hvor dette er nødvendig.

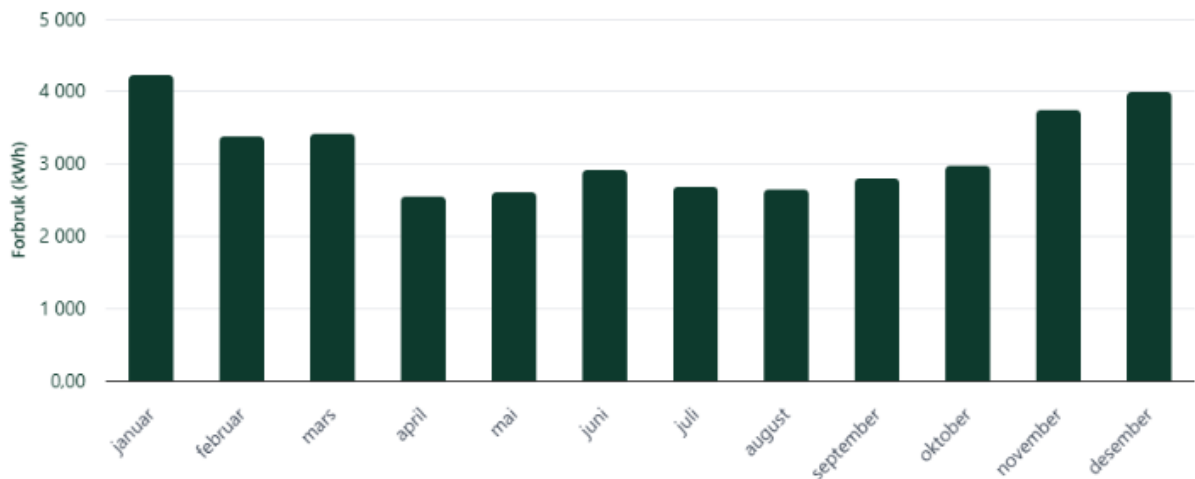
Videre anbefales det å se nærmere på mulige forbedringer av nøkkelsystemet, basert på erfaringer som har kommet i etterkant. (Se forslag til saker.)

## Fellesstrøm

Slik ser strømforbruket ut for 2025

### Årsoversikt 2025

Total Forbruk: 37 940 kWh  
Totalt beløp: 16 019,10 kr (inkl. mva.)



### Månedsoversikt

Måned	Forbruk (kWh)	Beløp (NOK)
januar	4 233 kWh	1 858,51 kr
februar	3 385 kWh	1 725,78 kr
mars	3 407 kWh	1 095,51 kr
april	2 554 kWh	708,51 kr
mai	2 605 kWh	588,71 kr
juni	2 917 kWh	696,51 kr
juli	2 675 kWh	459,45 kr
august	2 649 kWh	461,22 kr
september	2 807 kWh	813,90 kr
oktober	2 969 kWh	1 352,60 kr
november	3 743 kWh	2 954,58 kr
desember	3 995 kWh	3 303,82 kr

## Vedlikehold

Ny brannalarm er den største investeringen i 2025 på 62500 kr (a -konto)

## Økonomien

Det er opprettet en plasseringskonto for sameiet. Dette er gjort for å få renter på innskudd. Gjennomført på slutten av året, så vi vil ikke se de store renteinntektene i 2025.

## ★ Styrker

- greit positivt overskudd
- God likviditet
- God kontroll på driftskostnader
- Systematisk nedbetaling av lån
- Økte inntekter sammenlignet med 2024

## • Konklusjon

- Sameiet er **i god drift**, har **betydelig overskudd**, og **brukbar likviditet** – men **egenkapitalen er lav** og bør styrkes for å sikre trygg økonomi fremover.

Kjetil Løbersli  
Sign

Margit Lysø Betten  
Sign

Kari Vaagen Røe  
Sign



SAMEIET JOHN ALLANSGT 9  
JOHN ALLANS GATE 9 • 6509 KRISTIANSUND  
• MOBILNR: 922 69 199  
EPOST: [kjetil.lobersli@posten.no](mailto:kjetil.lobersli@posten.no)

# ÅRSREGNSKAP 2025

SAMEIET JOHN ALLANSGT 9



JOHN ALLANS GATE 9 • 6509 KRISTIANSUND  
• MOBILNR: 922 69 199  
EPOST: [kjetil.lobersli@posten.no](mailto:kjetil.lobersli@posten.no)

## SAMEIET JOHN ALLANSGT 9

JOHN ALLANS GATE 9 • 6509 KRISTIANSUND

• MOBILNR: 922 69 199

EPOST: kjetil.lobersli@posten.no

## Resultatrapport

Sameiet John Allansgt. 9

01.01.2025 - 31.12.2025

Resultat (2025)			
Regnskapskonto	2025	2024	
		Periode	Endring
<b>Driftsresultat</b>			
3200 Salgsinntekt, utenfor avgiftsområdet	15229	12858	2371
<b>Salgsinntekter</b>	<b>15229</b>	<b>12858</b>	<b>2371</b>
3605 Leieinntekt fast eiendom utenfor avgiftsområdet	725522	613188	112334
3900 Annen driftsrelatert inntekt	30000		30000
<b>Annen driftsinntekt</b>	<b>755522</b>	<b>613188</b>	<b>142334</b>
<b>Driftsinntekter</b>	<b>770751</b>	<b>626046</b>	<b>144705</b>
6017 Avskrivning på inventar	20808		20808
<b>Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler</b>	<b>20808</b>		<b>20808</b>
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	260131	256368	3762
6340 Lys, varme	45168	50143	-4975
6360 Renhold	40820	33075	7745
6420 Leie datasystemer	4790	4590	200
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	-23732	190279	-214011
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	145895	42180	103715
6720 Honorar for økonomisk rådgivning		5000	-5000
6810 Data/tv-kostnad	135432	135429	3
6900 Telefon	-259	818	-1076
7420 Gave, oppmerksomhet	2205		2205
7500 Forsikringspremie	54442	44251	10191
7770 Bank og kortgebyrer	5782	4726	1056
<b>Annen driftskostnad</b>	<b>670675</b>	<b>766858</b>	<b>-96184</b>
<b>Driftskostnader</b>	<b>691483</b>	<b>766858</b>	<b>-75375</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>79268</b>	<b>-140812</b>	<b>220080</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
8050 Annen renteinntekt	366		366
<b>Annen finansinntekt</b>	<b>366</b>		<b>366</b>
<b>Finansinntekter</b>	<b>366</b>		<b>366</b>
8150 Annen rentekostnad	18292	13511	4781
<b>Annen finanskostnad</b>	<b>18292</b>	<b>13511</b>	<b>4781</b>
<b>Finanskostnader</b>	<b>18292</b>	<b>13511</b>	<b>4781</b>
<b>Netto finansresultat</b>	<b>-17926</b>	<b>-13511</b>	<b>-4415</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	<b>61342</b>	<b>-154323</b>	<b>215665</b>
<b>Ordinært resultat</b>	<b>61342</b>	<b>-154323</b>	<b>215665</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>61342</b>	<b>-154323</b>	<b>215665</b>
<b>Overføringer</b>			
8960 Overføringer annen egenkapital		10638	-10638
<b>Sum overføringer</b>		<b>10638</b>	<b>-10638</b>

JOHN ALLANS GATE 9 • 6509 KRISTIANSUND

• MOBILNR: 922 69 199

EPOST: kjetil.lobersli@posten.no

SAMEIET JOHN ALLANSGT 9

JOHN ALLANS GATE 9 • 6509 KRISTIANSUND

• MOBILNR: 922 69 199

EPOST: kjetil.lobersli@posten.no

Balanserapport

Sameiet John Allansgt. 9

01.01.2025 - 31.12.2025

Balanse (2025)			
Regnskapskonto	31.12.2025	31.12.2024	Endring 31.12.2024
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Maskiner og anlegg</b>			
1200 Porttelefon	-	20808	-20808
<b>Maskiner og anlegg</b>		<b>20808</b>	<b>-20808</b>
<b>Varige driftsmidler</b>		<b>20808</b>	<b>-20808</b>
<b>Anleggsmidler</b>		<b>20808</b>	<b>-20808</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
<b>Kundefordringer</b>			
1500 Kundefordringer	7499		7499
<b>Kundefordringer</b>	<b>7499</b>		<b>7499</b>
<b>Andre fordringer</b>			
1770 Andre periodiseringer	-		
<b>Andre fordringer</b>			
<b>Fordringer</b>	<b>7499</b>		<b>7499</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
1920 Driftskonto 4040 19 02963	58315	141155	-82840
1921 Plasseringskonto	150366		150366
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	<b>208681</b>	<b>141155</b>	<b>67526</b>
<b>Omløpsmidler</b>	<b>216180</b>	<b>141155</b>	<b>75025</b>
<b>Eiendeler</b>	<b>216180</b>	<b>161964</b>	<b>54216</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Annen egenkapital</b>			
2050 Annen egenkapital	-123036	31287	-154323
<b>Annen egenkapital</b>	<b>-123036</b>	<b>31287</b>	<b>-154323</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>	<b>-123036</b>	<b>31287</b>	<b>-154323</b>
<b>Udisponert resultat</b>	<b>61341</b>	<b>-154324</b>	<b>215665</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>-61694</b>	<b>-123036</b>	<b>61342</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Gjeld til kredittinstitusjoner</b>			
2220 Gjeld til kredittinstitusjoner	226634	255000	-28366
<b>Gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>226634</b>	<b>255000</b>	<b>-28366</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>	<b>226634</b>	<b>255000</b>	<b>-28366</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
<b>Leverandørgjeld</b>			
2400 Leverandørgjeld	45180		45180
<b>Leverandørgjeld</b>	<b>45180</b>		<b>45180</b>
<b>Annen kortsiktig gjeld</b>			
2965 Forskuddsbetalt inntekt	6060		6060
2989 Avsetning andre forpliktelser	-	30000	-30000
<b>Annen kortsiktig gjeld</b>	<b>6060</b>	<b>30000</b>	<b>-23940</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>51240</b>	<b>30000</b>	<b>21240</b>
<b>Gjeld</b>	<b>277874</b>	<b>285000</b>	<b>-7126</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>216180</b>	<b>161964</b>	<b>54216</b>

JOHN ALLANS GATE 9 • 6509 KRISTIANSUND

• MOBILNR: 922 69 199

EPOST: kjetil.lobersli@posten.no

## Noter 2025

### Note 1- Annen driftsinntekt

Felleskostnader fordelt på 18 seksjoner.  
Totalt 770 751 kr. herav tilbakeførte kostnader på kr. 30 000  
Består hovedsakelig av leie/felleskostnader (konto 3605).

### Note 2 – Gjeld kredittinstitusjoner

Består nesten helt av:

- Lån fra kredittinstitusjoner: 226 634 kr

I tillegg:

- Leverandørgjeld: 45 180 kr
- Forskuddsbetalt inntekt: -6 060 kr

### Note 3 – Avsetninger

Det var avsatt kr. 30.000 til leie av stillas. Denne regningen kom aldri. Beløpet var sikkert med i total entreprisen. Ført som inntekt på konto 3900 Annen driftsrelatert inntekt

### Andre godtgjørelser

Kostnadstype	Sum 2025	Kommentar
Renovasjon/vann/avløp	260 131 kr	Største post
Data/EDB	135 431 kr	TV internett største post kr. 124 146
Vedlikehold utstyr	145 895 kr	Ny brannalarm største post kr. 105 895
Forsikring	54 442 kr	Premie kr.44 442 + egenandel skade kr. 10 000
Strøm/varme	45 168 kr	

## Revisors beretning

Til Årsmøtet i Sameiet John Allans gate 9.

Organisasjonsnummer 993 317 381.

### Revisjonsberetning for 2025

Vi har revidert årsregnskapet 2025 for Sameiet John Allans gate 9 som viser et årsresultat på kr 61.342,-. Årsregnskapet består av Årsberetning, Resultatregnskap, Balanse og Noteopplysninger.

Revisjonen omfatter regnskapsanalytisk revisjon samt kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet.

Vi mener at årsregnskapet gir et bilde av Sameiets drift i 2025 og Sameiets økonomiske stilling 31. desember 2025 i samsvar med god regnskapsskikk.

Kristiansund 28. februar 2026.

  
Aage Dyrseth

  
Gudmund Joar Bratrud

## 6. Valg av styremedlemmer og revisor.

Har du lyst til å være med i styret?  
Forslag på styremedlemmer meldes styreleder.

### Sittende styre:

Styreleder	<b>Kjetil Løbersli</b>
Styremedlem	<b>Margit Lysø Betten</b>
Styremedlem	<b>Kari Vaagen Røe</b>
Vara	<b>Johan Petter Loe</b>
Revisorer	<b>Aage Dyrseth/Gudmund Joar Bratrud</b>

## 7. Innkommende Saker

### 7.1 Felleskostnader

- Fastsette felleskostnader

### 7.2 Vedlikehold.

- Prioritere vedlikehold

### 7.3 HMS

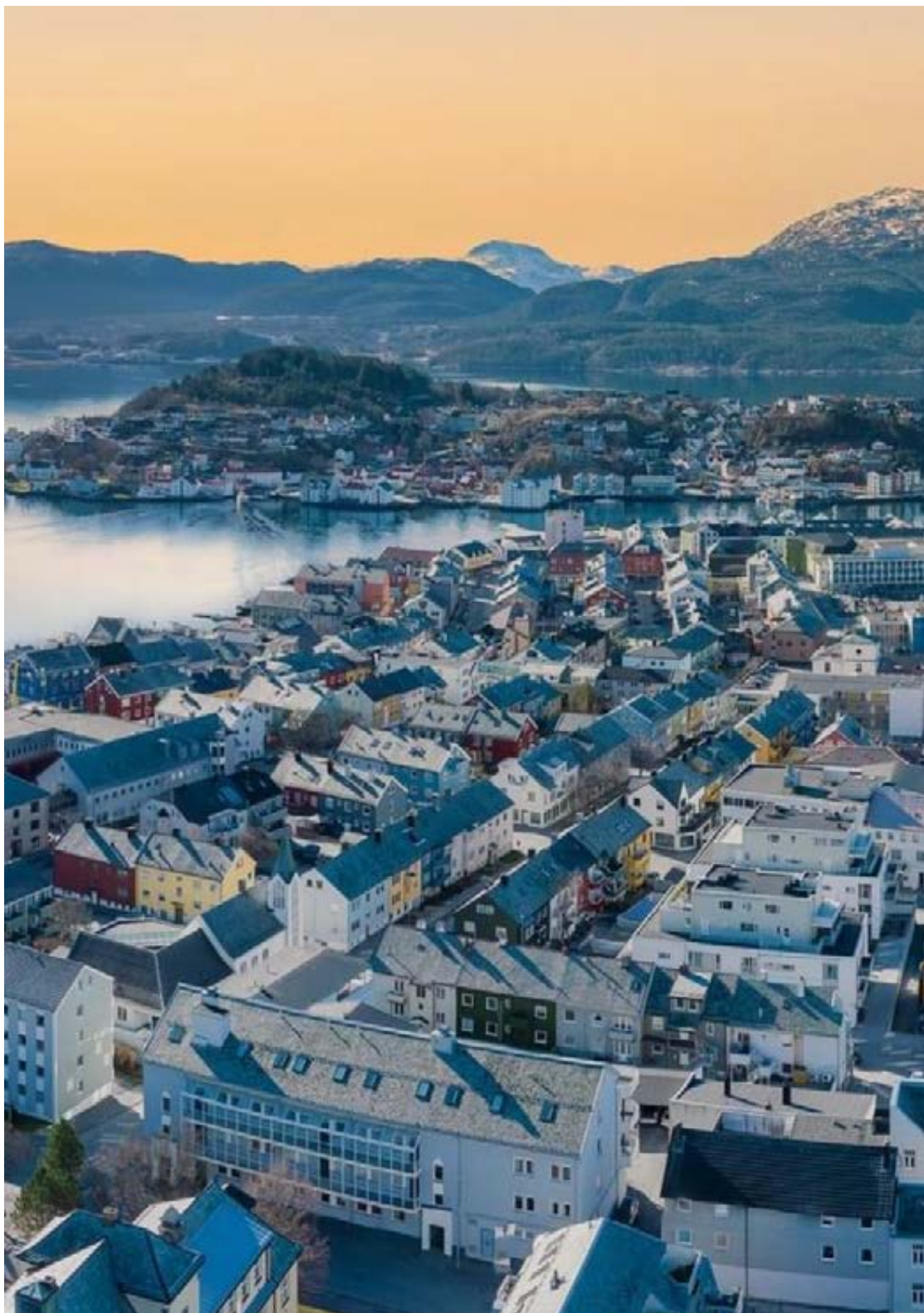
- Digitalisering av HMS perm
- Nytt varslingssystem
- Vurdering av oppgradering av nøkkelsystem

SAMEIET JOHN ALLANSGT 9

JOHN ALLANS GATE 9 • 6509 KRISTIANSUND

• MOBILNR: 922 69 199

EPOST: [kjetil.lobersli@posten.no](mailto:kjetil.lobersli@posten.no)



JOHN ALLANS GATE 9 • 6509 KRISTIANSUND

• MOBILNR: 922 69 199

EPOST: [kjetil.lobersli@posten.no](mailto:kjetil.lobersli@posten.no)

# Referat – Årsmøte Sameiet John Allans gate 9

**Dato:** 19. mars 2025

**Sted:** John Allans gate 9, 1. etasje

**Tid:** 18.00

## 1. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent.

## 2. Valg av sameier til å undertegne protokollen

Michael Lossius ble valgt.

## 3. Valg av protokollfører

Kjetil Løbersli ble valgt.

## 4. Styrets årsberetning

Styrets årsberetning ble gjennomgått og enstemmig godkjent.

## 5. Regnskap 2025

Regnskapet for 2025 ble enstemmig godkjent.

## 6. Valg av styremedlemmer og revisorer

- Nye styremedlemmer:
  - Johan Petter Loe**
  - Ingrid Sørлие**
- Ny vara:
  - Anja Kvalvåg**
- Revisorer:
  - Aage Dyrseth** og **Gudmund Joar Bratrud** ble gjenvalgt.

## 7. Innkomne saker

### 7.1 Felleskostnader

### 7.2 Vedlikehold

Følgende punkter ble tatt opp:

- Murpuss og utbedring av skader på bygget
- Maling av garasje
- Sjekk av vann- og avløpssystem
- Gjennomgang av dører og vinduer

### 7.3 HMS – digital HMS-perm

Det ble gjennomført en god gjennomgang av den digitale HMS-permen i appen **Minn Grend**.

- Det vil bli holdt kurs i bruk av appen
- Det blir også opplæring i hvordan varslingsfunksjonen fungerer

### 7.4 Nøkkelsystem

Det jobbes med vurdering av nytt nøkkelsystem.

Sameiet kan vurdere å teste et nytt system før eventuell full innføring.

---

**Møtet hevet.**



**Kjetil Løbersli**



**Michael Lossius**

SAMEIET JOHN ALLANSGT 9  
JOHN ALLANS GATE 9 • 6509 KRISTIANSUND  
• MOBILNR: 922 69 199  
EPOST: [kjetil.lobersli@posten.no](mailto:kjetil.lobersli@posten.no)

---

JOHN ALLANS GATE 9 • 6509 KRISTIANSUND  
• MOBILNR: 922 69 199  
EPOST: [kjetil.lobersli@posten.no](mailto:kjetil.lobersli@posten.no)

# Nabolagsprofil

John Allans gate 9 - Nabolaget Kristiansund sentrum - vurdert av 24 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

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

## Offentlig transport

🚊 Bendixens gate Linje 807	2 min 🚶 0.2 km
✈️ Kristiansund Kvernberget	13 min 🚶

## Skoler

Allanengen skole (1-7 kl.) 214 elever, 16 klasser	1 min 🚶 0.1 km
Folkeparken skole (1-7 kl.) 335 elever, 15 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Innlandet skole (1-7 kl.) 90 elever, 7 klasser	18 min 🚶 1.6 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 24 klasser	5 min 🚶 2.1 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	11 min 🚶 0.9 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	21 min 🚶 1.8 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Kirketomta, Kristiansund	5 min 🚶
🚗 Kongens Plass, Kristiansund	6 min 🚶

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

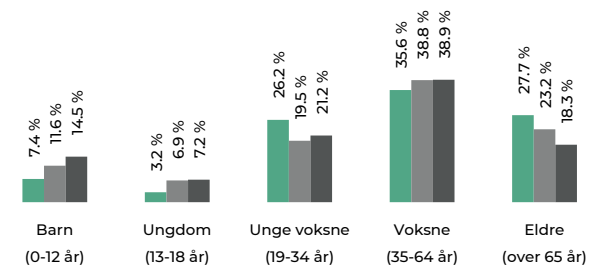
## Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100

## Naboskapet

Høflige 55/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Blåtoppen barnehage (0-5 år) 68 barn	8 min 🚶 0.7 km
Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år) 105 barn	20 min 🚶 1.7 km
Karihola barnehage (0-5 år) 131 barn	22 min 🚶 1.9 km

## Dagligvare

Kiwi Kristiansund Sentrum	3 min 🚶
Spar Fosnagata	5 min 🚶



## Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

3. Gående

## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 78/100

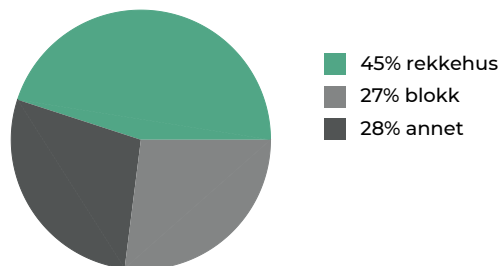
## Kollektivtilbud

Bra 74/100

## Sport

🏃 Allanengen skole	1 min 🚶
🏃 Aktivitetshall, ballspill	0.1 km
🏃 Brannstasjonen	3 min 🚶
🏃 Aktivitetshall	0.3 km
🏃 Family Sports Club Midtbyen	7 min 🚶
🏃 Fitnesspoint Kristiansund	9 min 🚶

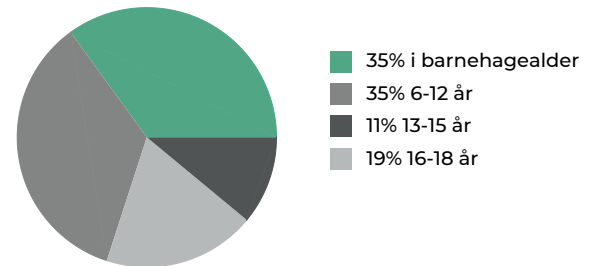
## Boligmasse



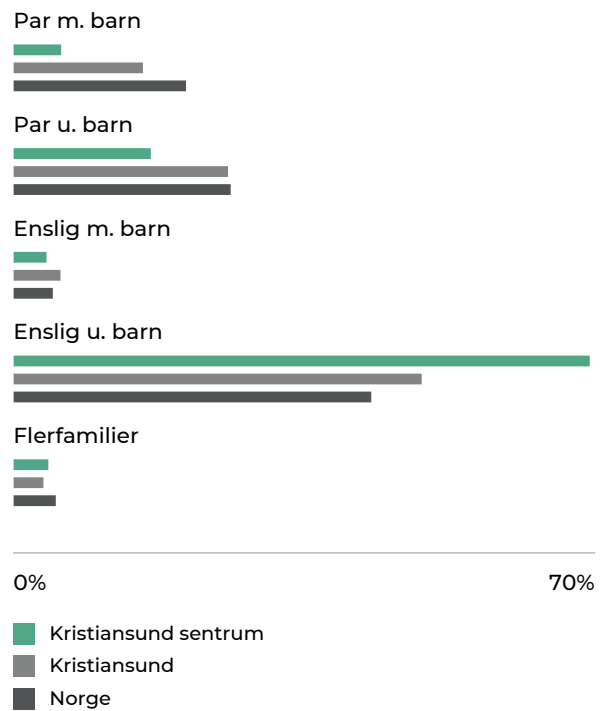
## Varer/Tjenester

📍 ALTI Storkaia	7 min 🚶
📍 Apotek 1 Løven Kristiansund	6 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

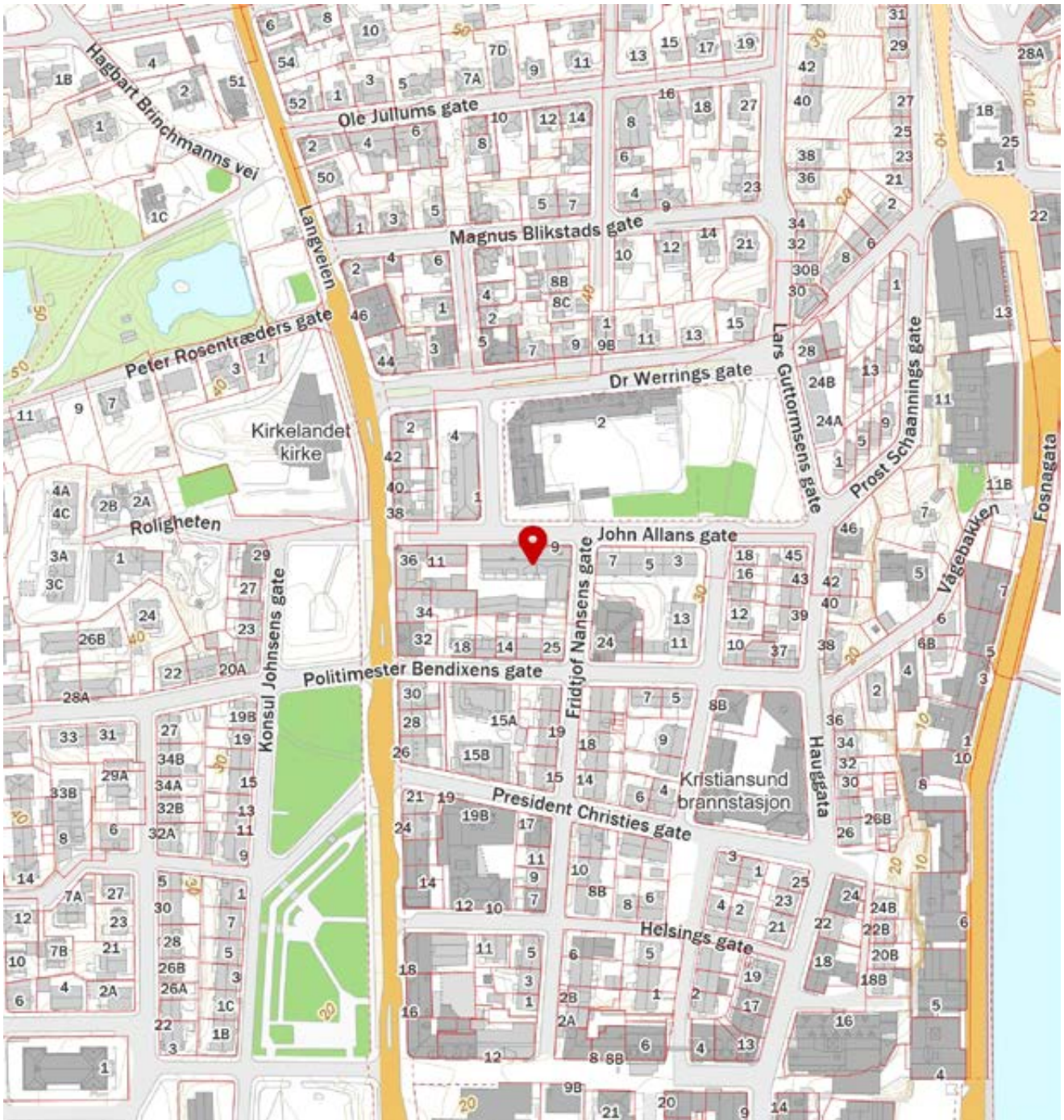
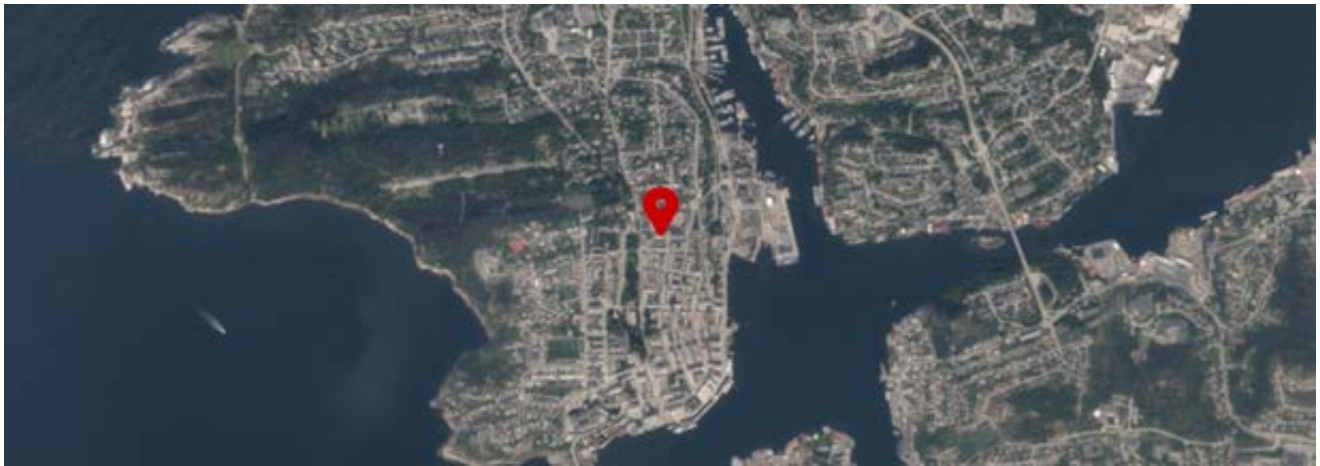


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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

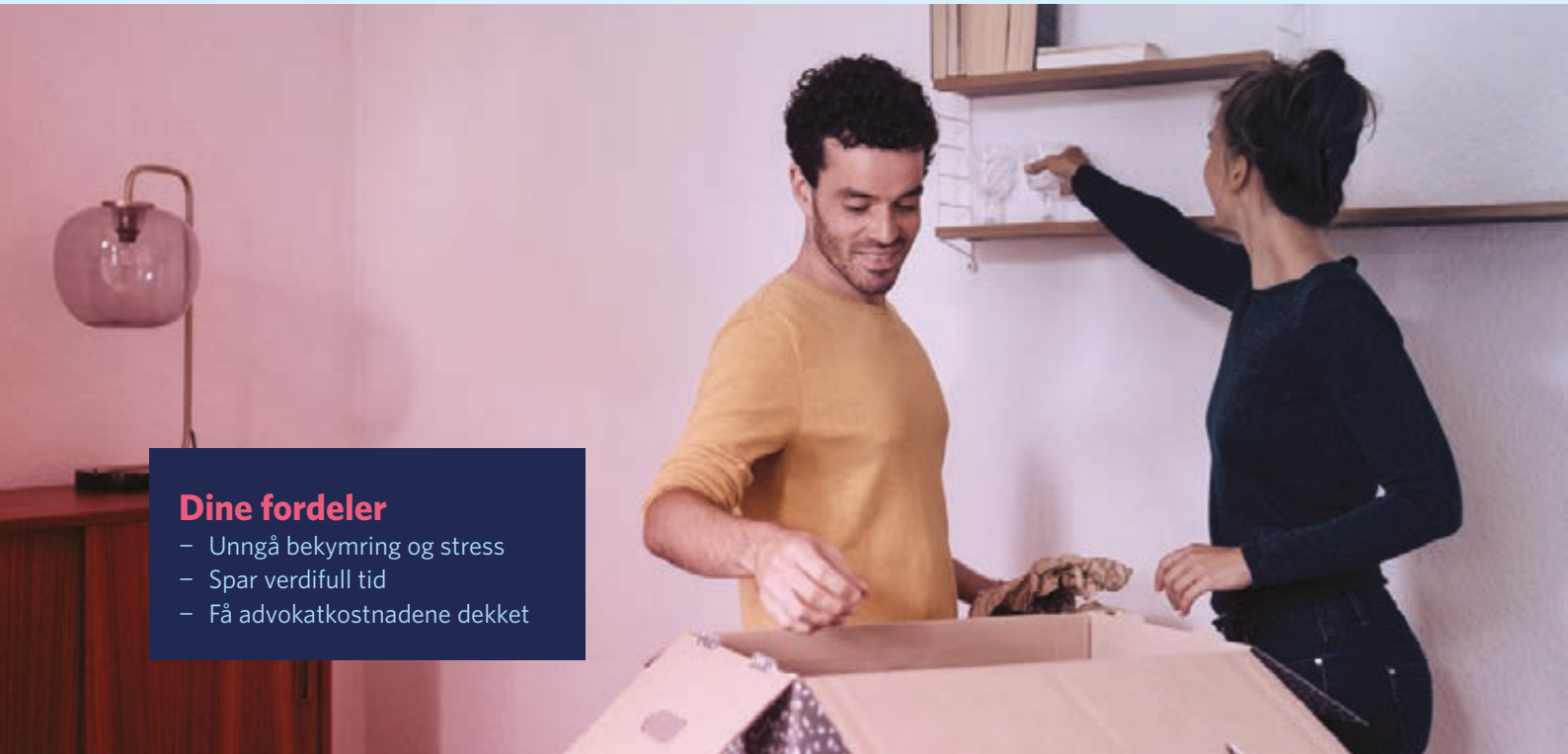
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
  - 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
  - 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
  - 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
  - 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
  - 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
  - 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
  - 14. POSTKASSE** medfølger.
  - 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
  - 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
  - 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
  - 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
  - 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
  - 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
  - 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
  - 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# 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.

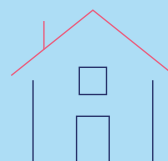
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*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](https://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](https://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 AVTALERETTLIGE 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: 4-0198/26

Adresse: John Allans gate 9, 6509 KRISTIANSUND N, gnr.  
6, bnr. 99, snr. 13 i Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Anders Havneraas

Tlf: 93882954

Epost: anders@notar.no

Salgsoppgavedato: 10.06.2026

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/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)