notar



KRISTIANSUND N

Barkgata 5

Leilighet | BRA-i/BRA Total 52/66 kvm | 1 soverom

Totalpris kr. 1 764 279,-

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

Vi kjenner dem alle.

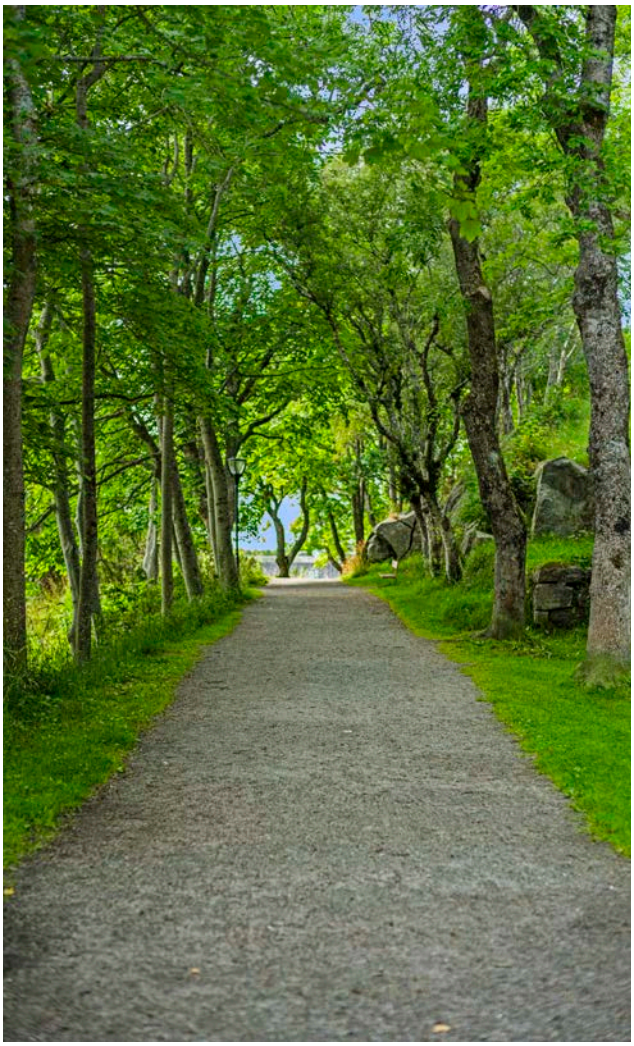




Lys og trivelig leilighet i 1. etasje med god planløsning og sentral beliggenhet! | Parkering |







Innhold

Nøkkelinformasjon	7
Plantegning	11
Bilder	15
Ditt nye nabolag	24
Om eiendommen	26
Vedlegg	34
Budskjema	87

Åpen budrunde

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

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



Nøkkelinformasjon

Adresse	Barkgata 5, 6510 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 1 590 000,-
Fellesgjeld	Kr 155 883,-
Omkostninger	Kr 18 396,-
Totalpris	Kr 1 764 279,-
Fellesutgifter	Kr 4 689,-
BRA-i/BRA Total	52/66 m²
Eierform	Andel
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1950
Soverom	1
Etasje	1





Din megler



Ludvik Strømskag Dyrnes

Eiendomsmeglerfullmektig

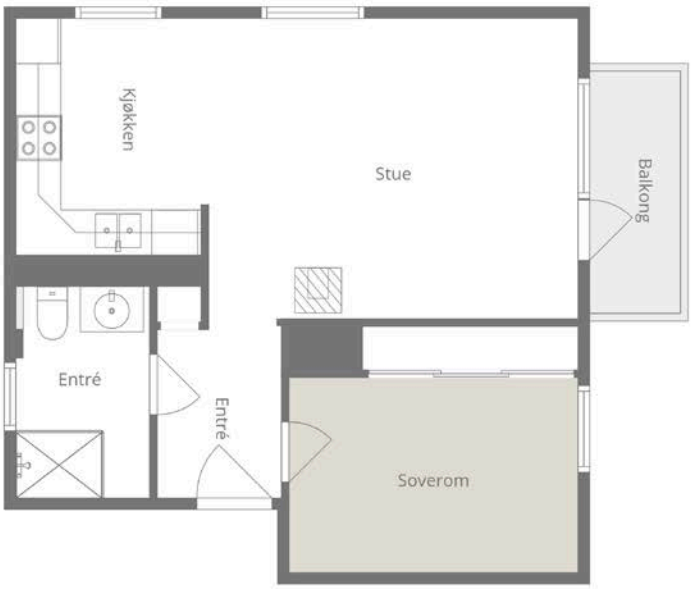
ludvik@notar.no
959 68 334





Barkgata 5

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

INTERIØRFOTO

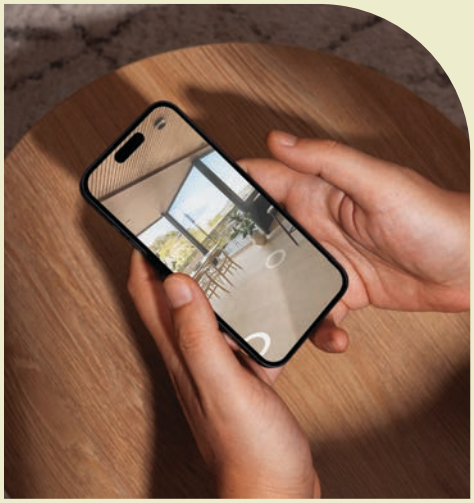
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

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

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

Visningen som aldri stenger

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





























Velkommen til Barkgata 5

Velkommen til en lys og innbydende leilighet i 1. etasje i en ryddig og rolig firemannsbolig på attraktive St. Hanshaugen i Kristiansund.

Leiligheten har en effektiv planløsning med entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Det er også opparbeidet parkeringsplasser for husets beboere på eiendommen. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt. De fleste overflater ble malt i 2024, og det ble samtidig lagt ny laminat i stue og gang. Himlingen i stue og gang ble også fornyet med ekstra lydisolerende konstruksjon som bidrar til å redusere trinnlyd og annen støy mellom boenhetene. El-anlegget og varmtvannsberederen ble oppgradert i samme periode. I stuen er det peisovn .



Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt på St. Hanshaugen med kort gangavstand til Kristiansund sentrum og et bredt utvalg av servicetilbud. I nærområdet finner du dagligvarebutikk, barnehager, barne- og ungdomsskole, videregående skole og idrettsanlegg. Området byr også på flotte fri- og turområder med gode muligheter for rekreasjon og aktivitet.

Adkomst

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

Barkgata 5

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Barkgata 5, 6510 KRISTIANSUND N

Oppdragsnummer
4-0293/26

Selger
Anne Karin Dahle
Bente Anita Vik

Matrikkel
Gårdsnummer 6, bruksnummer 348, , ideell andel 1/1. , andelsnr. 9 i St. Hanshaugen Borettslag med orgnr.: 955250370 i Kristiansund kommune.

Eieform
Andel

Boligtype
Leilighet

Energiklasse
G

Info energiklasse
Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Strømforbruk
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt
Eiet tomt på 619 kvm.

Beskrivelse av tomt
Felles tomt for borettslaget. Pent opparbeidet med plen og parkering. Hjemmelshaver til grunneiendommen er St. Hanshaugen Borettslag.

Takst
Tilstandsrapport datert 07.09.2026. utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad.

Byggeår
1950

Byggemåte
Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Påvist produksjonsmerking i glass/avstandslist med årstall 2012, og vinduene vurderes derfor å være skiftet/ oppgradert omkring dette tidspunktet.

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

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

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/ fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

Modernisering og påkostninger
Boligen er modernisert i flere omganger.
Eier opplyser at det i 2024 ble etablert ny separat lydreduserende himling i stue, kjøkken og entré.
Himlingen er opplyst opphengt i lydbøyler og adskilt fra omkringliggende vegger, med
mineralull i bjelkelaget. Det er fremlagt bilder fra

utførelsen. Eier opplyser at tiltaket har gitt vesentlig redusert lydgjennomgang mellom etasjene.
I 2024 ble det etablert åpen løsning mellom stue og kjøkken.

Det er videre opplyst om oppgraderinger av elektrisk anlegg i flere omganger, senest i 2024. Fremlagt kursfortegnelse dokumenterer arbeid utført av Electro Team AS 18.11.2024. Elektrisk avtrekksvifte på bad er opplyst montert i 2024

Regulerings- og arealplaner
Regulert til: Bolig

Følger reguleringsplan Nordre Ansnesenget (plan-ID R-021). Eiendommen er i planen regulert til bolig og forhage.. 16.02.1949

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

Det er ikke registrert planer under arbeid i området.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og vedfyring.

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

Parkeringsforhold
Det er opparbeidet 3 biloppstillingsplasser på tomten som er felles for beboerne i Barkgata 5. Det er i tillegg felles el-billadere i borettslaget like ved Barkgata 5.

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

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

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det foreligger innflyttingstillatelse for Barkgata 5, datert 27.11.1950.

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

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

Innhold
BRA-i 52 kvm: Entré, bad, soverom og stue/kjøkken
Boligen har få trappetrinn inn og har en praktisk planløsning, noe som gjør den godt egnet både for seniorer som ønsker en lettstelt bolig, og for førstegangskjøpere som ønsker å komme inn på boligmarkedet.

BRA-e 14 kvm: 3 boder
Til leiligheten følger hele tre boder som gir gode oppbevaringsmuligheter eller kanskje en plass for hobbyaktivitet.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 07.09.2026, utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad .

Standard
Gulvflater består hovedsakelig av malt tregulv samt nyere laminat i stue. Overflatene er av varierende alder. Vegger har i hovedsak malte overflater/plater. Himlinger består hovedsakelig av malte plater, med enkelte innslag av andre overflater. Selger opplyser at det i 2024 ble etablert separat/flytende himling i stue, kjøkken og entré, opphengt i lydbøyler, med mineralull i bjelkelaget. Dette har ført til at det ikke er lytt mellom etasjene i følge selger.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv
Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

Følgende har ikke blitt vurdert av takstmann:
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger: Hvitevarer kan medfølge leiligheten - disse er ikke integrerte.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre

Lite brukt vaskemaskin i vaskerommet, oppvaskmaskin, komfyr og kombiskap på kjøkkenet kan medfølge.
Lagerreoler i kjellerbod - nye i 2024.

Det er etablert Nimly smartlås og nødvendige administratorrettigheter overføres til kjøper ved overtagelse.

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: 52 m²
BRA - e: 14 m²
BRA totalt: 66 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 14 m² 3 boder (2 boder i kjeller og 1 bod på loft).

1. etasje
BRA-i: 52 m² Entré, bad, soverom og stue/kjøkken

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

Leiligheten har BRA-i på 52 m² og består av entré, bad, soverom, stue og kjøkken. I tillegg disponerer leiligheten tre boder med samlet BRA-e på 14 m², hvorav to boder i kjeller og én bod på loft.

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

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

Økonomi

Prisantydning

Kr. 1 590 000,-

Felleskostnader
Kr. 4 689,-/mnd

Felleskostnader inkluderer
Vedlikehold, komm.avg., forsikring (ikke innbo og løsere), regnskapsfører, revisor.

Herav:
Renter kr 150,-
Avdrag kr 850,-
Driftsutgifter 3 689,-

Formuesverdi - Primær
Kr. 409 697,- som primærbolig for 2025

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 1 638 789,- som sekundærbolig for 2025

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

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

Omkostninger
kr. 1 590 000,- (Prisantydning)
kr. 155 883,- (Andel av fellesgjeld)
---
kr. 1 745 883,- (Pris inkl. fellesgjeld)
---
kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)
kr. 545,- (Tinglysning skjøte)
---
kr. 18 396,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 1 764 279,- (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:

Dokumentnr: 907397 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1505 Gnr:4 Bnr:598

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

Grunnboksdato
31.08.2026

Forsikringsselskap
Fremtind

Polisenummer
22552547

Andel Fellesgjeld
Kr. 155 883,- pr. 31.12.2025

Lånebetingelser fellesgjeld
Låneinstitusjon: Sparebank1 Nordmøre
Restsaldo: 19 457 005,-
Andel restsaldo pr 12.05.25: 163 109,-
Rente: 5,45%
Innfrielsesdato: 30.04.2040
Første forfall: 30.12.2020

Andel Formue
Kr. 2 004,- pr. 31.12.2025

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

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

Forretningsfører
Azets Legeregnskap

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

Gebyr forkjøpsrett
Kr 8 213,-

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

Dyrehold
Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

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

Diverse opplysninger

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

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

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

Salgsoppgave sist oppdatert
26.10.2026

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

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

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

Meglers Vederlag
Fastpris vederlag kr. 37 500,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 14 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 000,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 15 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

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

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Budgivning

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

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

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

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud.

Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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

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

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

Er dette ditt nye hjem?

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

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

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

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

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

Barkgata 5

Vedlegg

Plantegning
Selgers egenerklæring, datert 07.09.26
Tilstandsrapport, datert 07.09.26
Innflyttingstillatelse
Plan, snitt og fasader 1949
Ferdigattest skorsteinsrehabilitering datert 04.01.24
Vedtekter
Husordensregler
Årsberetning 2025
Kommuneplan
Reguleringsplan

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.
4-0293/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bente Anita Vik	Anne Karin Dahle

Gateadresse
Barkgata 5

Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6510

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Kjell Egil Thingvold Dahle

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 4-0293/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 4-0293/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bente Anita Vik	8eaa01e5a9ae353930b07 de3f8616080b2b28f91	07.09.2026 11:13:23 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Karin Dahle	da98c71e72c480f36a198e 6810d847e9fc699f2a	17.08.2026 16:19:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4-0293/26

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Barkgata 5, 6510 KRISTIANSUND N

KRISTIANSUND kommune

gnr. 6, bnr. 348

Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 25.08.2026 **Rapportdato:** 07.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20889-1621 **Eiendomsverdi ref nr:** HA9235

Foretak: Nordmøre Taksering AS **Takstingeniør:** Dag Egil Strupstad

NORDMØRE TAKSERING

G
ENERGIMERKE

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.

NITO

Rapportansvarlig



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

Norsk takst

Barkgata 5, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 348
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Barkgata 5, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 348
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Barkgata 5, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 348
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår generelt som normalt vedlikeholdt, med flere oppgraderinger utført over tid. Vinduer er fra omkring 2012, varmtvannsbereder fra 2024 og det foreligger dokumentasjon på elektriske arbeider fra 2024. Det er videre opplyst om etablering av lydreduserende himling i stue, kjøkken og entré i 2024.

Det er registrert enkelte forhold med TG2, hovedsakelig knyttet til våtrom med manglende dokumentasjon på membran/sluk og begrensede fallforhold, samt eldre deler av avløpsanlegget. Badet har dusjkabinett som begrenser vannbelastningen, og fuktsøk ga ingen indikasjoner på unormale fuktforhold på undersøkte overflater.

Det er ikke registrert forhold som på foreliggende grunnlag tilsier TG3.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Påvist produksjonsmerking i glass/avstandslist med årstall 2012, og vinduene vurderes derfor å være skiftet/oppgradert omkring dette tidspunktet.

Avvik:
Det ble ikke registrert vesentlige synlige skader eller funksjonssvikt på de kontrollerte vinduene ved befaringen.

Konsekvens:
Normal alders- og bruksslitasje må påregnes. Tetninger, beslag og overflatebehandling vil kreve normalt periodisk vedlikehold.

Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendige utover normalt vedlikehold og jevnlig kontroll.
Leiligheten har profilert/finert inngangsdør mot felles trapperom. Døren er merket som klassifisert dørsett. Balkongdør er utført som malt tredør med isolerglass. Tidligere salgsopplysninger angir at balkongdøren antas å være fra ca. 2013.

Avvik:
Det ble ikke registrert vesentlige funksjonsavvik på dørene ved befaringen. Det er registrert normal alders- og bruksslitasje.

Konsekvens:
Eldre dører og beslag vil over tid kunne få behov for justering og vedlikehold. Overflatebehandling av balkongdør må vedlikeholdes for å begrense fukt- og værslitasje.

Tiltak:
Normalt vedlikehold og periodisk kontroll av tetningslister, beslag, overflater og funksjon anbefales.
Leiligheten har mindre balkong med adkomst fra stue. Balkongen har trekonstruksjon med malt rekkverk av tre og overflate/dekke med malt/behandlet sjikt. Balkongen inngår som del av bygningens fasade og er eksponert for vær og vind.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består hovedsakelig av malt tregulv samt nyere laminat i stue. Overflatene er av varierende alder.
Vegger har i hovedsak malte overflater/plater. Himlinger består hovedsakelig av malte plater, med enkelte innslag av andre overflater. Overflatene er av varierende alder. Kunden opplyser at det i 2024 ble etablert separat/flytende himling i stue, kjøkken og entré, opphengt i lydbøyler, med mineralull i bjelkelaget.

Avvik:
Det er registrert normal alders- og bruksslitasje med enkelte merker og mindre kosmetiske avvik. Det ble ikke observert vesentlige skader på tilgjengelige vegg- og himlingsflater.

Konsekvens:
Registrerte forhold vurderes hovedsakelig å være av estetisk karakter og påvirker ikke normal bruk.

Tiltak:
Ingen nødvendige strakstiltak. Normal overflateoppussing må påregnes etter behov og ønsket standard.
Etasjeskiller er opplyst/registrert utført som trebjelkelag. Bygningen er fra omkring 1950.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger. Bygningen er oppført omkring 1950 og er ikke kjent utført med radonsperre. Tidligere tilstandsrapport opplyser tilsvarende at radonmålinger ikke var foretatt.
Boligen har mursteinspipe og vedovn i stue. Ildstedet er plassert på flislagt/ubrennbart underlag. Sot-/feieluke er opplyst plassert i fellesareal. Eier opplyser at pipen tidligere er rehabilitert med stålrørsforing. Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt.
Innvendige dører består hovedsakelig av malte, enkle tredører/glatte dørblad med karmer og listverk av varierende alder.

Avvik:
Det er registrert normal alders- og bruksslitasje. Ingen vesentlige synlige skader eller funksjonsavvik ble registrert på kontrollerte dører.

Konsekvens:
Registrert slitasje vurderes hovedsakelig å være av estetisk karakter.

Tiltak:
Ingen nødvendige tiltak utover normalt vedlikehold og eventuell justering etter behov.

VÅTROM Gå til side

Bad med flislagt gulv, fliser på deler av veggene og malt panel på øvrige veggflater og himling. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servantinnredning og toalett. Elektrisk gulvvarme. Mekanisk avtrekk via elektrisk veggmontert avtrekksvifte. Utførelsestidspunkt og oppbygging av våtrommet er ikke dokumentert.
Dusjkabinett med eget bunnkar begrenser den direkte vannbelastningen på rommets gulv og vegger ved normal bruk.
Kunden opplyser at badet er utvidet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.
Det foreligger ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt,

Barkgata 5, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 348
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

slukløsning, falloppbygging eller øvrige arbeider.
Veggene har fliser på nedre del og malt trepanel på øvre del.
Himlingen har malt trepanel. Dusjkabinett benyttes og begrenser direkte vannbelastning på veggflatene.
Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Dusjing foregår i dusjkabinett med eget bunnkar.
Det foreligger ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt eller slukløsning. Sluk er ikke synlig tilgjengelig for kontroll. Avløp fra dusjkabinett antas ført til avløpsløsning under kabinettet.
Badet er utstyrt med gulvmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri og innredning med underskap, samt dusjkabinett med eget bunnkar og dusjgarnityr.

Avvik:
Det ble ikke registrert vesentlige synlige skader eller funksjonsavvik på sanitærutstyr og innredning ved befaringen. Utstyret er av noe varierende alder og har normal bruksslitasje.

Konsekvens:
Normal alders- og bruksslitasje må påregnes. Sanitærutstyr, koblinger og avløpstilkoblinger bør følges jevnlig med tanke på lekkasjer.

Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendige utover normalt vedlikehold.
Badet har elektrisk mekanisk avtrekksvifte montert på vegg. Kunde opplyser at den ble montert i 2024.
Tilluft forutsettes via dørspalte/tilstøtende rom.

Avvik:
Det ble ikke registrert vesentlige synlige avvik ved ventilasjonsløsningen. Avtrekksmengde/kapasitet er ikke målt.

Konsekvens:
Ingen særskilt konsekvens registrert. Regelmessig rengjøring og vedlikehold av viften er nødvendig for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendige utover normalt vedlikehold.
Tilliggende konstruksjoner mot våtrommet er i hovedsak skjulte.
Det er utført fuktsøk på tilgjengelige overflater i badet, uten indikasjoner på unormale fuktforhold. Det ble ikke registrert synlige fuktskader i tilgjengelige tilstøtende områder.

Avvik:
Det er ikke foretatt hulltaking. Skjulte konstruksjoner og eventuell fuktpåvirkning inne i vegg-/gulvkonstruksjonen er derfor ikke kontrollert.

Konsekvens:
Skjulte fuktforhold kan ikke utelukkes på bakgrunn av visuell kontroll og overflatesøk alene.

Tiltak:
Ingen konkrete tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold. Konstruksjonene bør følges med normalt tilsyn.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med innredning i treutførelse, profilerte fronter og enkelte overskap med glassfelt. Benkeplater av tre/heltre med nedfelt dobbel oppvaskkum. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Frittstående komfyr, kjøl-/fryseskap og integrert oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator over komfyr.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator montert over komfyr.
Avtrekkskanal er ført opp i innkassing mot himling. Funksjon er vurdert ved enkel kontroll, men luftmengde er ikke målt.

Avvik:
Det ble ikke registrert vesentlige synlige eller funksjonsmessige avvik ved befaringen.

Konsekvens:
Ingen særskilt konsekvens registrert. Filter og avtrekk krever normalt periodisk renhold for å opprettholde funksjonen.

Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak utover normalt renhold og vedlikehold.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er kun kontrollert på tilgjengelige steder. Under kjøkkenvask er det registrert synlige vannføringer og stoppeventiler. Skjulte rørføringer og øvrige deler av anlegget er ikke kontrollert.

Avvik:
Det ble ikke registrert synlige lekkasjer på tilgjengelige rør og koblinger ved befaringen. Alder, utførelse og tilstand på skjulte vannledninger er ikke dokumentert.

Konsekvens:
Skjulte rørføringer kan ha avvik eller aldersrelatert slitasje som ikke kan avdekkes ved visuell kontroll.

Tiltak:
Ingen konkrete tiltak vurderes nødvendige ut fra observerte forhold. Eldre og skjulte rørinstallasjoner bør følges med normalt tilsyn.
Innvendige avløpsrør består av plast og eldre soilrør. Rørføringer er i hovedsak skjult og kun tilgjengelige deler er visuelt kontrollert. Tidligere tilstandsrapport beskriver tilsvarende avløpsrør av plast og soil.
Boligen har ventilasjon basert på naturlig ventilasjon gjennom ventiler og vinduer, samt mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Det er registrert elektrisk avtrekksvifte på bad og kjøkkenventilator over komfyr.

Avvik:
Det ble ikke registrert vesentlige synlige avvik ved tilgjengelige ventilasjonsløsninger. Luftmengder og kapasitet er ikke målt.

Konsekvens:
Ventilasjonsløsningen må ses i sammenheng med bygningens alder og opprinnelige utførelse. Funksjonen er avhengig av at ventiler og avtrekk holdes åpne og vedlikeholdes.

Barkgata 5, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 348
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendige. Ventiler og avtrekkskomponenter bør rengjøres og vedlikeholdes jevnlig. Varmtvannsbereder er plassert i bod. Berederen er en OSO Saga S 200, ca. 194 liter og 2 kW. Produksjonsdato er oppgitt på merkeskilt til 23.01.2024.
Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler, plassert i bod. Det foreligger kursfortegnelse i skapet. Dokumentasjonen viser arbeid utført av Electro Team AS, datert 18.11.2024. Kursfortegnelsen omfatter blant annet komfyr, varmeovn/stue, lys soverom/stue, loft, stikk vaskemaskin i kjeller samt bad/kjøkken/gang. Anlegget er 230 V IT.

Avvik:
Det ble ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader eller andre åpenbare avvik i sikringsskapet ved visuell kontroll. Den bygningssakkyndiges kontroll er begrenset og er ikke en elektrofaglig kontroll av anlegget.

Konsekvens:
Skjulte feil eller mangler ved det elektriske anlegget kan ikke utelukkes gjennom visuell kontroll.

Tiltak:
Ingen konkrete tiltak vurderes nødvendige ut fra observerte forhold. Dokumentasjon/samsvarserklæring for arbeidene fra 2024 bør inngå i boligens dokumentasjon dersom dette foreligger.
Boligen har vedovn tilknyttet mursteinspipe. Inngangsdør mot felles trapperom er merket som klassifisert dørsett. Brannslokningsutstyr er observert i boligen. Røykvarsler er ikke dokumentert/kontrollert med funksjonstest ved befaringen.

Avvik:
Det er ikke dokumentert at røykvarsler og slokkeutstyr er kontrollert med hensyn til funksjon, alder og plassering. Forhold knyttet til pipe og ildsted vurderes særskilt under eget punkt.

Konsekvens:
Mangelfullt eller ikke-fungerende brannvarslings- og slokkeutstyr kan redusere personsikkerheten ved brann.

Tiltak:
Det bør kontrolleres at boligen har fungerende røykvarsling og godkjent slokkeutstyr i samsvar med gjeldende krav. Utstyret bør testes og kontrolleres jevnlig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

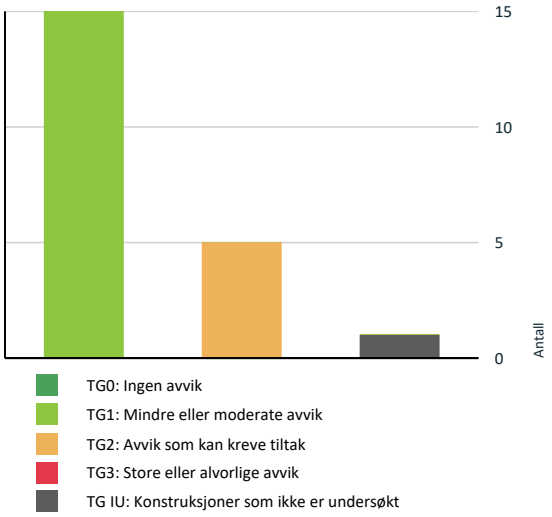
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Barkgata 5, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 348
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side

Barkgata 5, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 348
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Boligens energimerking



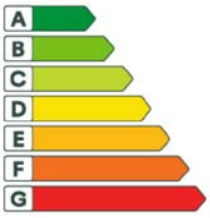
Beskrivelse

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

Barkgata 5, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 348
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1950

Kommentar
Eiendomsverdi

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Boligen er modernisert i flere omganger. Eier opplyser at det i 2024 ble etablert ny separat lydreduserende himling i stue, kjøkken og entré. Himlingen er opplyst opphengt i lydbøyler og adskilt fra omkringliggende vegger, med mineralull i bjelkelaget. Det er fremlagt bilder fra utførelsen. Eier opplyser at tiltaket har gitt vesentlig redusert lydgjennomgang mellom etasjene. Det er videre opplyst om oppgraderinger av elektrisk anlegg i flere omganger, senest i 2024. Fremlagt kursfortegnelse dokumenterer arbeid utført av Electro Team AS 18.11.2024. Elektrisk avtrekksvifte på bad er opplyst montert i 2024.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Påvist produksjonsmerking i glass/avstandslist med årstall 2012, og vinduene vurderes derfor å være skiftet/oppgradert omkring dette tidspunktet.

Avvik:
Det ble ikke registrert vesentlige synlige skader eller funksjonssvikt på de kontrollerte vinduene ved befaringen.

Konsekvens:
Normal alders- og bruksslitasje må påregnes. Tetninger, beslag og overflatebehandling vil kreve normalt periodisk vedlikehold.

Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendige utover normalt vedlikehold og jevnlig kontroll.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har profilert/finert inngangsdør mot felles trapperom. Døren er merket som klassifisert dørsett. Balkongdør er utført som malt tredør med isolerglass. Tidligere salgsopplysninger angir at balkongdøren antas å være fra ca. 2013.

Avvik:
Det ble ikke registrert vesentlige funksjonsavvik på dørene ved befaringen. Det er registrert normal alders- og bruksslitasje.

Konsekvens:
Eldre dører og beslag vil over tid kunne få behov for justering og vedlikehold. Overflatebehandling av balkongdør må vedlikeholdes for å begrense fukt- og værslitasje.

Tiltak:
Normalt vedlikehold og periodisk kontroll av tetningslister, beslag, overflater og funksjon anbefales.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Leiligheten har mindre balkong med adkomst fra stue. Balkongen har trekonstruksjon med malt rekkverk av tre og overflate/dekke med malt/behandlet sjikt. Balkongen inngår som del av bygningens fasade og er eksponert for vær og vind.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvflater består hovedsakelig av malt tregulv samt nyere laminat i stue. Overflatene er av varierende alder.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Barkgata 5, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 348
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Vegger har i hovedsak malte overflater/plater. Himlinger består hovedsakelig av malte plater, med enkelte innslag av andre overflater. Overflatene er av varierende alder. Kunden opplyser at det i 2024 ble etablert separat/flytende himling i stue, kjøkken og entré, opphengt i lydbøyler, med mineralull i bjelkelaget.

Avvik:
Det er registrert normal alders- og bruksslitasje med enkelte merker og mindre kosmetiske avvik. Det ble ikke observert vesentlige skader på tilgjengelige vegg- og himlingsflater.

Konsekvens:
Registrerte forhold vurderes hovedsakelig å være av estetisk karakter og påvirker ikke normal bruk.

Tiltak:
Ingen nødvendige strakstiltak. Normal overflateoppussing må påregnes etter behov og ønsket standard.

TG IU Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er opplyst/registrert utført som trebjelkelag. Bygningen er fra omkring 1950.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger. Bygningen er oppført omkring 1950 og er ikke kjent utført med radonsperre. Tidligere tilstandsrapport opplyser tilsvarende at radonmålinger ikke var foretatt.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn i stue. Ildstedet er plassert på flislagt/ubrennbart underlag. Sot-/feieluke er opplyst plassert i fellesareal. Eier opplyser at pipen tidligere er rehabilitert med stålrørsforing. Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består hovedsakelig av malte, enkle tredører/glatte dørblad med karmer og listverk av varierende alder.

Avvik:
Det er registrert normal alders- og bruksslitasje. Ingen vesentlige synlige skader eller funksjonsavvik ble registrert på kontrollerte dører.

Konsekvens:
Registrert slitasje vurderes hovedsakelig å være av estetisk karakter.

Tiltak:
Ingen nødvendige tiltak utover normalt vedlikehold og eventuell justering etter behov.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med flislagt gulv, fliser på deler av veggene og malt panel på øvrige veggflater og himling. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servantinnredning og toalett. Elektrisk gulvvarme. Mekanisk avtrekk via elektrisk veggmontert avtrekksvifte. Utførelsestidspunkt og oppbygging av våtrommet er ikke dokumentert.
Dusjkabinett med eget bunnkar begrenser den direkte vannbelastningen på rommets gulv og vegger ved normal bruk.
Kunden opplyser at badet er utvidet.





ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt, slukløsning, falloppbygging eller øvrige arbeider.

Vurdering av avvik:

• Manglende dokumentasjon medfører at utførelse og oppbygging av skjulte konstruksjoner ikke kan verifiseres.

Konsekvens/tiltak

• Det er usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygging og fuktsikkerhet, og eventuelle skjulte feil eller mangler kan ikke utelukkes.

• Eventuell dokumentasjon bør fremskaffes dersom denne finnes. Ved senere rehabilitering anbefales arbeidene dokumentert.

Barkgata 5, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 348
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser på nedre del og malt trepanel på øvre del. Himlingen har malt trepanel. Dusjkabinett benyttes og begrenser direkte vannbelastning på veggflatene.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke registrert vesentlige synlige skader på tilgjengelige vegg- og himlingsflater. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon på eventuell membran/tettesjikt bak flislagte veggflater.

• Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendige. Dusjkabinett anbefales fortsatt benyttet, og overflater bør følges jevnlig.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Dusjing foregår i dusjkabinett med eget bunnkar.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert begrenset fall på gulvet. Målinger viser små nivåforskjeller over gulvflaten, og eventuell lekkasje eller vannsøl utenfor dusjkabinettet vil ikke nødvendigvis ledes kontrollert til avløp.

Konsekvens/tiltak

• Ved lekkasje eller større vannsøl utenfor dusjkabinettet kan vann bli stående på gulvet og potensielt belaste tilstøtende konstruksjoner.

• Dusjkabinett bør fortsatt benyttes for å begrense vannbelastningen. Forholdet bør hensyntas ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt eller slukløsning. Sluk er ikke synlig tilgjengelig for kontroll. Avløp fra dusjkabinett antas ført til avløpsløsning under kabinettet.

Vurdering av avvik:

• Membranens utførelse, tilstand og tilslutning mot sluk kan ikke verifiseres. Sluk og eventuell membrantilslutning kunne ikke kontrolleres visuelt.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon og tilgjengelighet gir usikkerhet omkring våtrommets fuktsikkerhet. Eventuelle feil eller svekkelser i skjulte løsninger kan ikke utelukkes.

• Dusjkabinett bør fortsatt benyttes for å begrense vannbelastningen. Tilstanden bør overvåkes jevnlig. Ved fremtidig rehabilitering bør det etableres dokumentert sluk- og membranløsning.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med gulvmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri og innredning med underskap, samt dusjkabinett med eget bunnkar og dusjgarnityr.

Avvik:
Det ble ikke registrert vesentlige synlige skader eller funksjonsavvik på sanitærutstyr og innredning ved befaringen. Utstyret er av noe varierende alder og har normal bruksslitasje.

Konsekvens:
Normal alders- og bruksslitasje må påregnes. Sanitærutstyr, koblinger og avløpstilkoblinger bør følges jevnlig med tanke på lekkasjer.

Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendige utover normalt vedlikehold.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har elektrisk mekanisk avtrekksvifte montert på vegg. Kunde opplyser at den ble montert i 2024.
Tilluft forutsettes via dørspalte/tilstøtende rom.

Avvik:
Det ble ikke registrert vesentlige synlige avvik ved ventilasjonsløsningen. Avtrekksmengde/kapasitet er ikke målt.

Konsekvens:
Ingen særskilt konsekvens registrert. Regelmessig rengjøring og vedlikehold av viften er nødvendig for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendige utover normalt vedlikehold.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner mot våtrommet er i hovedsak skjulte. Det er utført fuktsøk på tilgjengelige overflater i badet, uten indikasjoner på unormale fuktforhold. Det ble ikke registrert synlige fuktskader i tilgjengelige tilstøtende områder.

Avvik:
Det er ikke foretatt hulltaking. Skjulte konstruksjoner og eventuell fuktpåvirkning inne i vegg-/gulvkonstruksjonen er derfor ikke kontrollert.

Konsekvens:
Skjulte fuktforhold kan ikke utelukkes på bakgrunn av visuell kontroll og overflatesøk alene.

Tiltak:
Ingen konkrete tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold. Konstruksjonene bør følges med normalt tilsyn.

Barkgata 5, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 348
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med innredning i treutførelse, profilerte fronter og enkelte overskap med glassfelt. Benkeplater av tre/heltre med nedfelt dobbel oppvaskkum. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Frittstående komfyr, kjøl-/fryseskap og integrert oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator over komfyr.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator montert over komfyr. Avtrekkskanal er ført opp i innkassing mot himling. Funksjon er vurdert ved enkel kontroll, men luftmengde er ikke målt.

Avvik:
Det ble ikke registrert vesentlige synlige eller funksjonsmessige avvik ved befaringen.

Konsekvens:
Ingen særskilt konsekvens registrert. Filter og avtrekk krever normalt periodisk renhold for å opprettholde funksjonen.

Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak utover normalt renhold og vedlikehold.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er kun kontrollert på tilgjengelige steder. Under kjøkkenvask er det registrert synlige vannføringer og stoppeventiler. Skjulte rørføringer og øvrige deler av anlegget er ikke kontrollert.

Avvik:
Det ble ikke registrert synlige lekkasjer på tilgjengelige rør og koblinger ved befaringen. Alder, utførelse og tilstand på skjulte vannledninger er ikke dokumentert.

Konsekvens:
Skjulte rørføringer kan ha avvik eller aldersrelatert slitasje som ikke kan avdekkes ved visuell kontroll.

Tiltak:
Ingen konkrete tiltak vurderes nødvendige ut fra observerte forhold. Eldre og skjulte rørinstallasjoner bør følges med normalt tilsyn.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør består av plast og eldre soilrør. Rørføringer er i hovedsak skjult og kun tilgjengelige deler er visuelt kontrollert. Tidligere tilstandsrapport beskriver tilsvarende avløpsrør av plast og soil.

Vurdering av avvik:
• Deler av avløpsanlegget er av eldre dato og har passert en betydelig del av forventet brukstid. Skjulte rørføringer er ikke kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller funksjonssvikt på tilgjengelige deler.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har økt sannsynlighet for aldersrelaterte skader, lekkasjer og redusert funksjon over tid. Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendige så lenge anlegget fungerer tilfredsstillende. Tilstanden bør følges, og utskifting må påregnes i forbindelse med fremtidige rehabiliteringsarbeider.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilasjon basert på naturlig ventilasjon gjennom ventiler og vinduer, samt mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Det er registrert elektrisk avtrekksvifte på bad og kjøkkenventilator over komfyr.

Avvik:
Det ble ikke registrert vesentlige synlige avvik ved tilgjengelige ventilasjonsløsninger. Luftmengder og kapasitet er ikke målt.

Konsekvens:
Ventilasjonsløsningen må ses i sammenheng med bygningens alder og opprinnelige utførelse. Funksjonen er avhengig av at ventiler og avtrekk holdes åpne og vedlikeholdes.

Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendige. Ventiler og avtrekkskomponenter bør rengjøres og vedlikeholdes jevnlig.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i bod. Berederen er en OSO Saga S 200, ca. 194 liter og 2 kW. Produksjonsdato er oppgitt på merkeskilt til 23.01.2024.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Barkgata 5, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 348
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler, plassert i bod. Det foreligger kursfortegnelse i skapet. Dokumentasjonen viser arbeid utført av Electro Team AS, datert 18.11.2024. Kursfortegnelsen omfatter blant annet komfyr, varmeovn/stue, lys soverom/stue, loft, stikk vaskemaskin i kjeller samt bad/kjøkken/gang. Anlegget er 230 V IT.

Avvik:
Det ble ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader eller andre åpenbare avvik i sikringsskapet ved visuell kontroll. Den bygningssakkyndiges kontroll er begrenset og er ikke en elektrofaglig kontroll av anlegget.

Konsekvens:
Skjulte feil eller mangler ved det elektriske anlegget kan ikke utelukkes gjennom visuell kontroll.

Tiltak:
Ingen konkrete tiltak vurderes nødvendige ut fra observerte forhold. Dokumentasjon/samsvarserklæring for arbeidene fra 2024 bør inngå i boligens dokumentasjon dersom dette foreligger.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har vedovn tilknyttet mursteinspipe. Inngangsdør mot felles trapperom er merket som klassifisert dørsett. Brannslokningsutstyr er observert i boligen. Røykvarsler er ikke dokumentert/kontrollert med funksjonstest ved befaringen.

Avvik:
Det er ikke dokumentert at røykvarsler og slokkeutstyr er kontrollert med hensyn til funksjon, alder og plassering. Forhold knyttet til pipe og ildsted vurderes særskilt under eget punkt.

Konsekvens:
Mangelfullt eller ikke-fungerende brannvarslings- og slokkeutstyr kan redusere personsikkerheten ved brann.

Tiltak:
Det bør kontrolleres at boligen har fungerende røykvarsling og godkjent slokkeutstyr i samsvar med gjeldende krav. Utstyret bør testes og kontrolleres jevnlig.

Barkgata 5, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 348
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

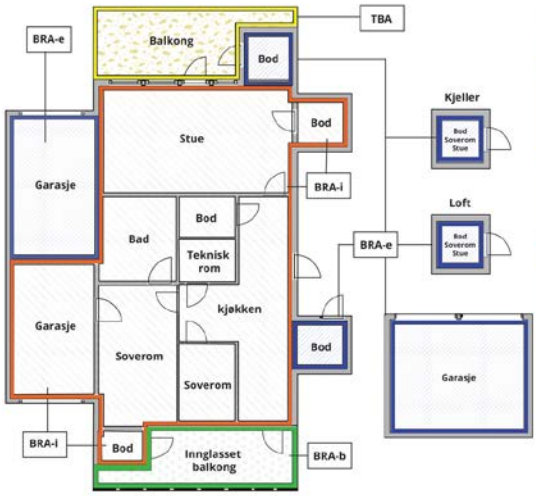
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Barkgata 5, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 348
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	52	14		66	
SUM	**52**	**14**			
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten har BRA-i på 52 m² og består av entré, bad, soverom, stue og kjøkken. I tillegg disponerer leiligheten tre boder med samlet BRA-e på 14 m², hvorav to boder i kjeller og én bod på loft. Tidligere salgsopplysninger bekrefter plasseringen av de tre bodene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Barkgata 5, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 348
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	6	348		0	619 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Barkgata 5

Hjemmelshaver
St Hanshaugen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/ST HANSHAUGEN BORETTSLAG	955250370	H0101		Dahle Kjell Egil Thingvold

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
9

Kommentar
Megler innhenter relevant informasjon fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på St. Hanshaugen i Kristiansund, i et etablert boligområde med hovedsakelig småhus- og boligbebyggelse. Området har sentral beliggenhet med kort avstand til blant annet dagligvarehandel, skoler, barnehage, idrettsanlegg og øvrige sentrumsfunksjoner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

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 boligbebyggelse.

Om tomten

Felles tomt for borettslaget. Matrikkelen oppgir grunneiendommen gnr. 6, bnr. 348 med beregnet areal 619 m², bestående av én teig. Hjemmelshaver til grunneiendommen er St. Hanshaugen Borettslag.

Tinglyste/andre forhold

Avklares av/med megler.

Barkgata 5, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 348
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.09.2026	
2	07.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Barkgata 5, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 348
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Barkgata 5, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 348
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Andre bilder



/AH

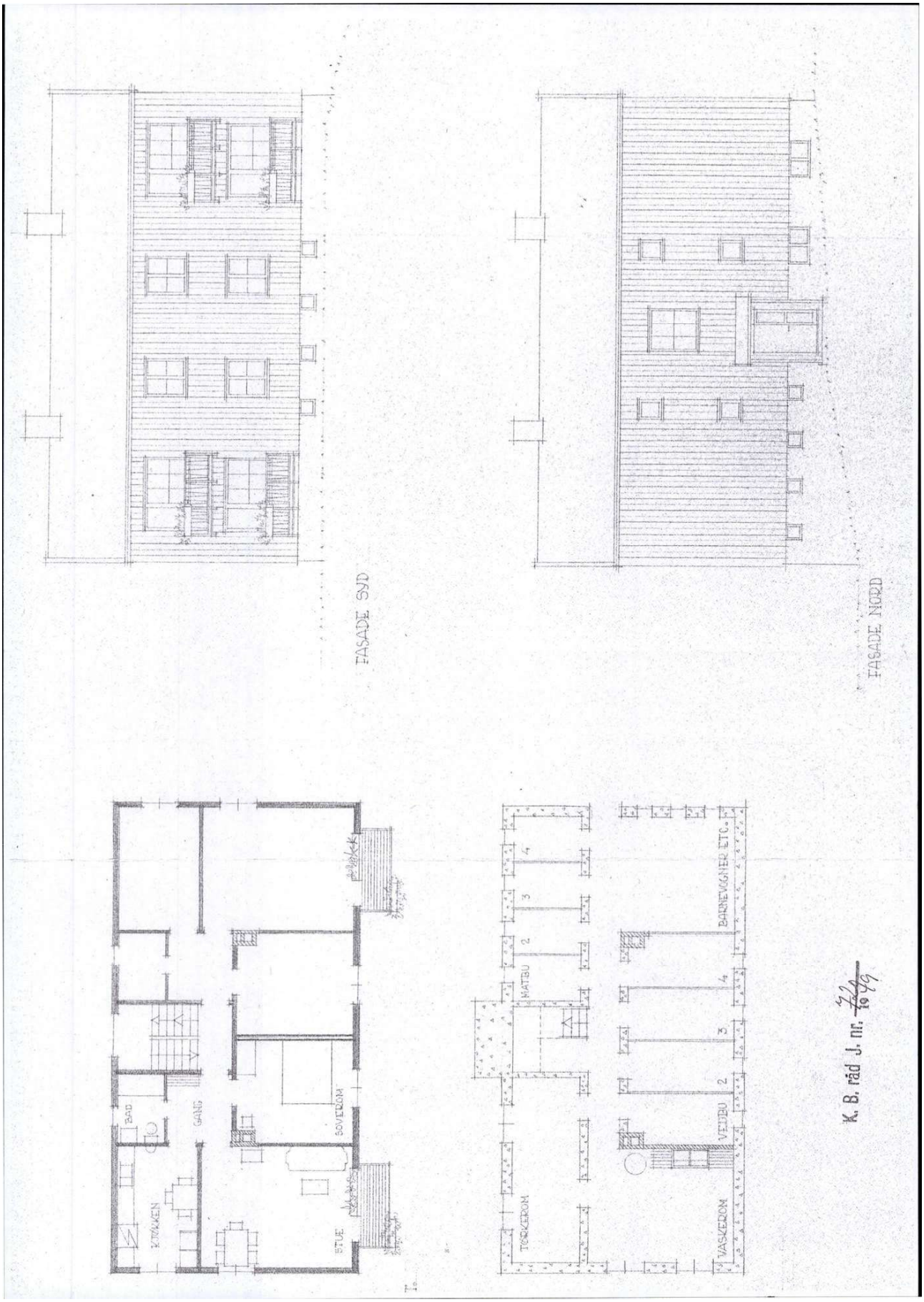
Kristiansund Boligbyggelag
h e r.
Vedr. Barkgata 5. eier: Kristiansund Boligby gelag

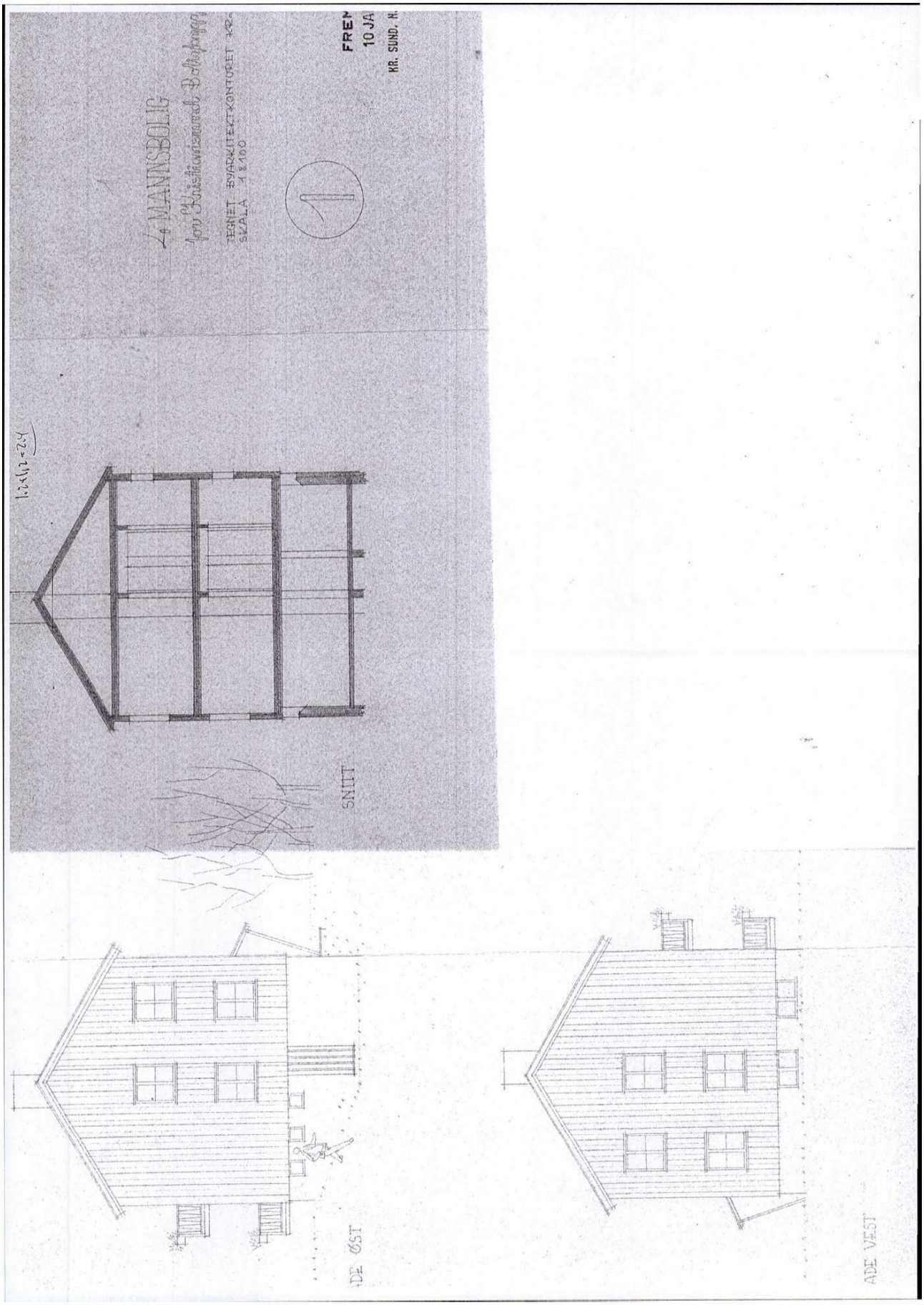
Det gis herved innflyttingstillatelse for ovennevnte bygg fra d.d.

En gjør samtidig merksam på at bygget snarest mulig må bringes i sådan stand at ferdigattest kan utstedes herfra.

Kristiansund bygningssjefkontor. 27/11-5o.

R. Kiel.


FASADE SYD
FASADE NORD
BAD
GANG
KJØKKEN
STUE
SOVEROM
MATBU
TØRKEROM
VEIBU
VASKEROM
BARNEVOGNER ETC.
K. B. råd J. nr. 1949


4-MANNSBOLIG
TEGNET BYGGTEKNISK KONTORET AS
SKALA 1:100
FREM
10 JA
KR. SUND, N.
SNITT
DE ØST
DE VEST

Kristiansund kommune
I medvind uansett vær

MØRE PIPE AS
Jegerstien 10B
6523 FREI

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

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

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

VEDTAK:

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

Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund

E-post
byggesak@kristiansund.kommune.no

Besøksadresse
Servicetorget
Vågeveien 4
www.kristiansund.kommune.no

Telefon
71 57 40 00

Telefaks
71 57 40 35

Bank
3930.05.58007

Org.nr
NO 991 891 919

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

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

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

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

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

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

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

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

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

Vedtekter

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

vedtatt på generalforsamling den..... .

1. Innledende bestemmelser

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

11. **Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

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

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

Husordensregler St.Hanshaugen Borettslag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ÅRSBERETNING 2025

St.Hanshaugen Borettslag

Årsmøte torsdag 19 mai 2026

Til beboerne i St.Hanshaugen Borettslag.

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

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

Saksliste ihht. vedtektenes § 9 :

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

2. Årsmelding fra styret

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

4. Spørsmål om ansvarsfrihet

5. Budsjett for 2026

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

7. Evt. godtgjørelse til styret, forretningsfører og revisor

Kristiansund 02.03.2026

Geir Lægreid
Styreleder

St. Hanshaugen borettslag – Årsberetning 2025.

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

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

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

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

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

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

VIRKSOMHETEN I LAGET I 2025:

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

CONTAINER.

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

DUGNAD.

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

YTRE MILJØ.

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

LIKESTILLING.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kristiansund 02.03.2026

St.Hanshaugen BRL
Resultatregnskap

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

St.Hanshaugen BRL
Balanse

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

Kristiansund 31.12.2025 / 16.02.2026

Geir Lægreid, styreleder

Merete Maurset, nestleder

Monica Kvalvik, styremedlem

Tor Helge Kvamme, styremedlem

Lisbeth Krakeli, styremedlem

Helge Strømskag - forretningsfører

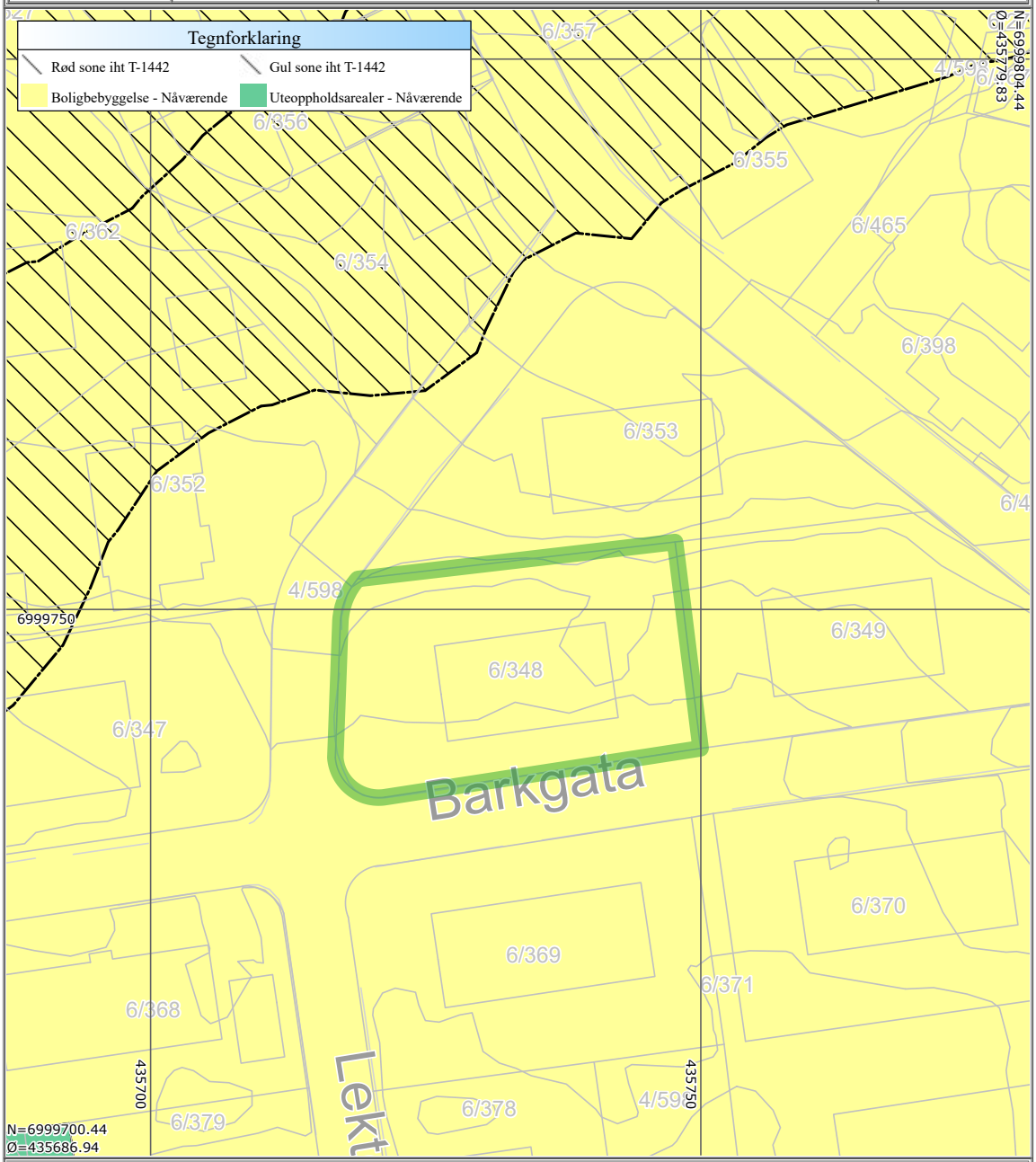
KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 6	Bnr: 348	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Barkgata 5, 6510 KRISTIANSUND N			
Hj.haver/Fester:				

KRISTIANSUND KOMMUNE

Dato: 14/8-2026 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: 348	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Barkgata 5, 6510 KRISTIANSUND N			
Hj.haver/Fester:				
KRISTIANSUND KOMMUNE	Dato: 14/8-2026 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.

Nabolagsprofil

Barkgata 5 - Nabolaget Allanenga/Christie Minde/Øvrevågen - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

Offentlig transport

St. Hanshaugen	3 min
Totalt 10 ulike linjer	0.2 km
Kristiansund Kvernberget	11 min

Skoler

Folkeparken skole (1-7 kl.)	6 min
335 elever, 15 klasser	0.5 km
Allanengen skole (1-7 kl.)	12 min
214 elever, 16 klasser	1 km
Innlandet skole (1-7 kl.)	5 min
90 elever, 7 klasser	2.6 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min
318 elever, 24 klasser	1.2 km
Kristiansund videregående skole	5 min
950 elever	0.4 km
Atlanten videregående skole	12 min
500 elever, 18 klasser	1 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K Kristiansund	4 min
Kristiansund, Norway	12 min

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

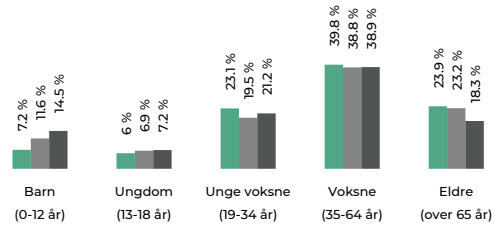
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år)	10 min
106 barn	0.9 km
Karihola barnehage (0-5 år)	16 min
121 barn	1.4 km
Blåtoppen barnehage (0-5 år)	18 min
68 barn	1.4 km

Dagligvare

Bunnpris St. Hanshaugen	5 min
Bunnpris Brunsvika	10 min
Post i butikk, PostNord	0.8 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

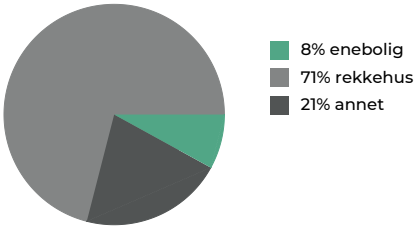
Gateparkering
Lett 82/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100

Sport

Dalabrekka skole Aktivitetshall	5 min 0.4 km
Braathallen idrettshall Aktivitetshall	5 min 0.4 km
Actic Atlanterhavsbadet	7 min
Family Sports Club Midtbyen	17 min

Boligmasse



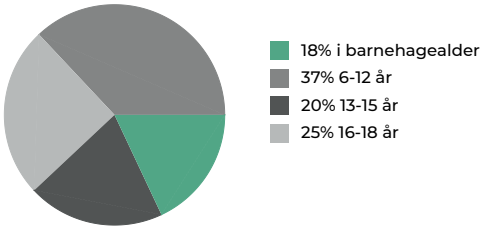
«Barnevennlig, rolig med kort vei til barnehage og barneskole.»

Sitat fra en lokalkjent

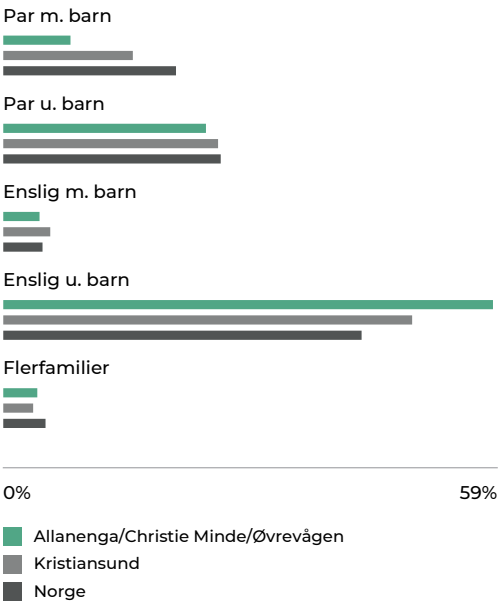
Varer/Tjenester

ALTI Storkaia	16 min
Apotek 1 Løven Kristiansund	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



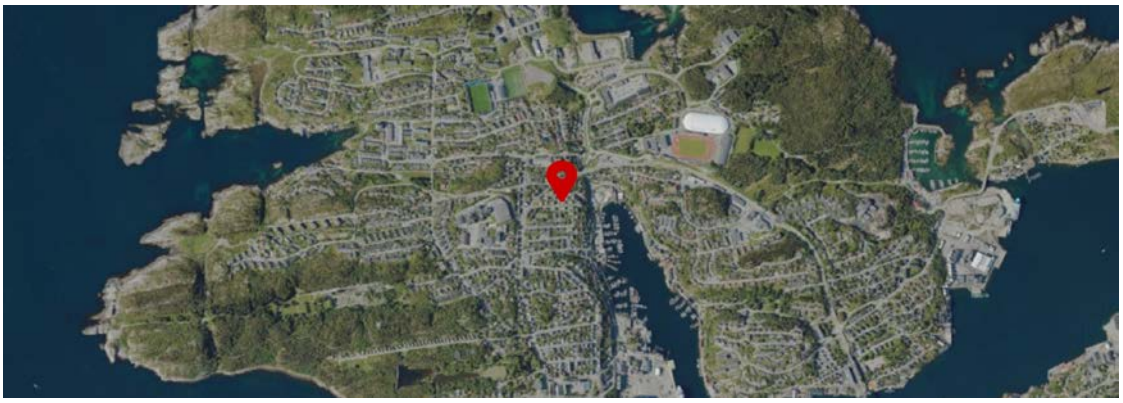
Familiesammensetning

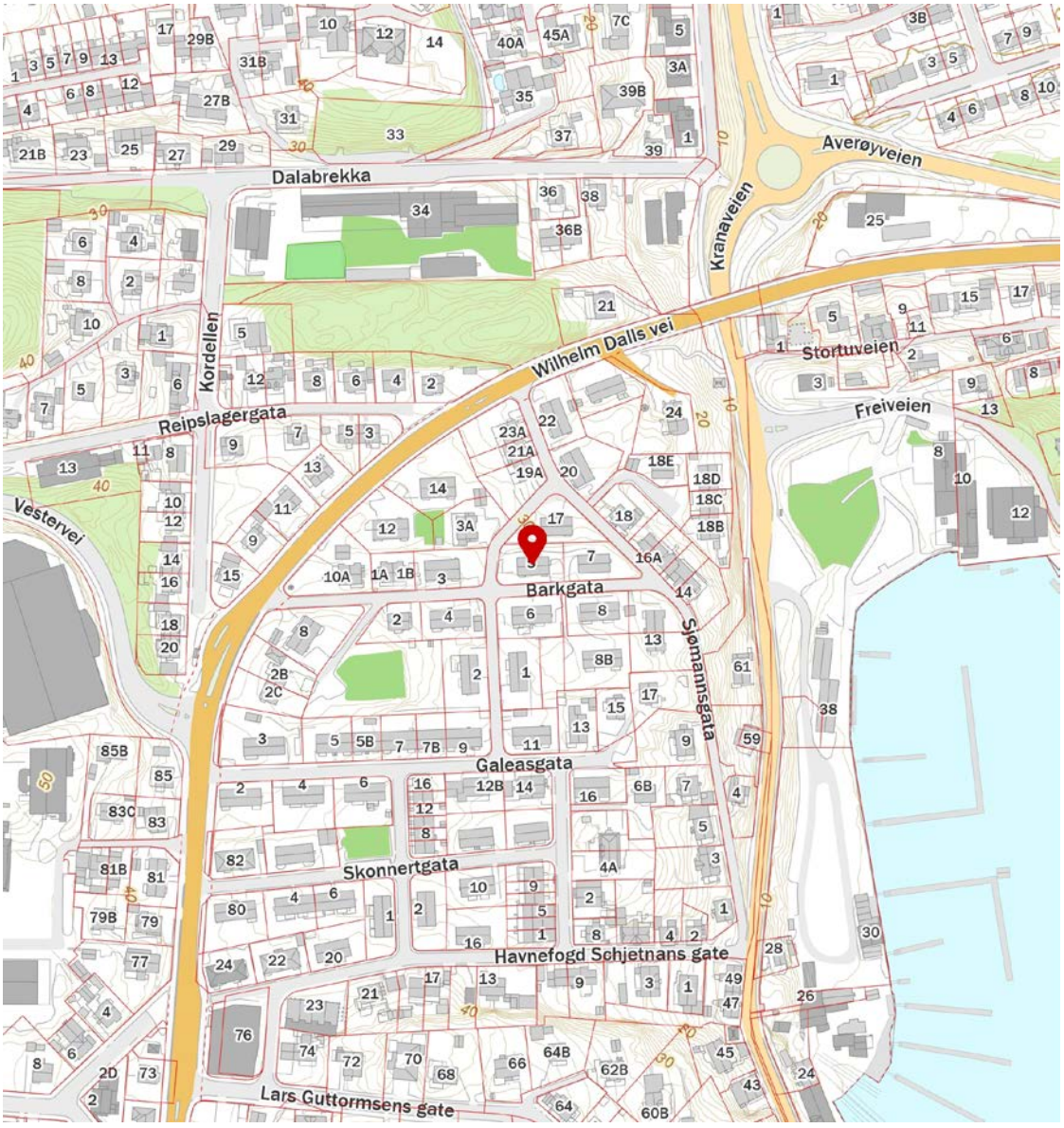


Sivilstand

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

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





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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

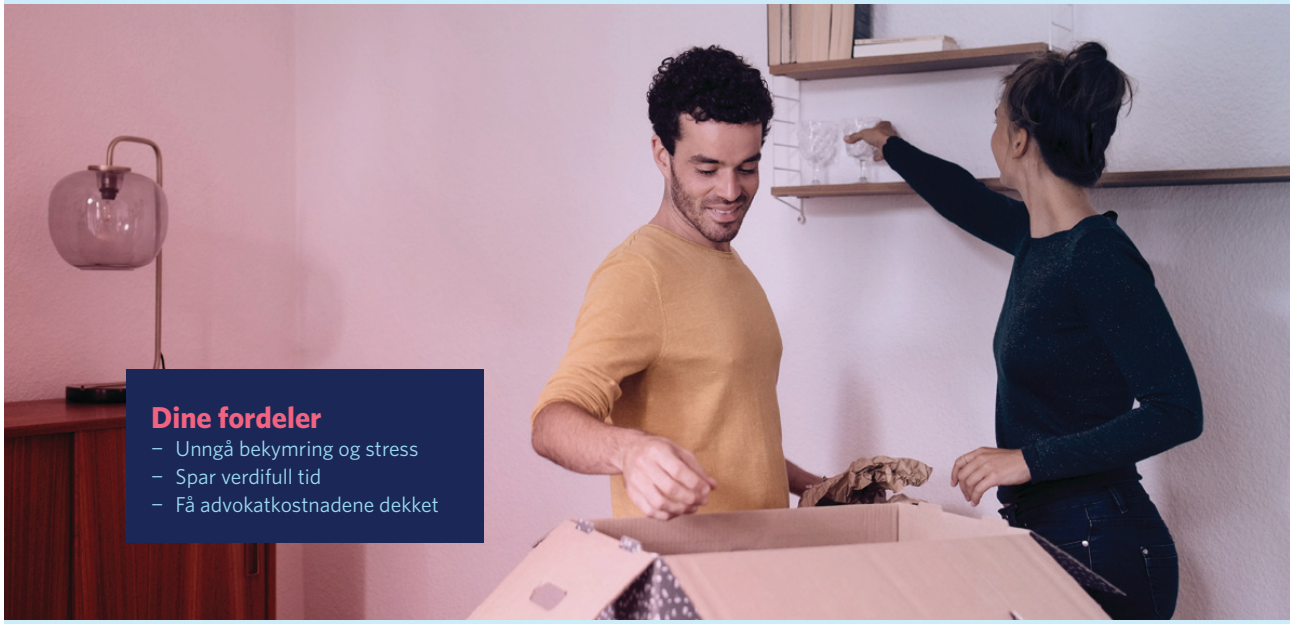
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

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

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

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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

notar.no

notar