notar



KRISTIANSUND N

John Allans gate 5

Andelsleilighet | BRA-i/BRA Total 68/74 kvm | 2 soverom

Totalpris kr. 2 116 740,-

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

Vi kjenner dem alle.







VISNINGSUKE |Flott 3-roms andelsleilighet med sentral beliggenhet i Sentrum! | Solrik balkong| Nydelig utsikt





Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	14
Bilder	16
Ditt nye nabolag	23
Om eiendommen	25
Vedlegg	36
Budskjema	135

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	John Allans gate 5, 6509 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 1 790 000,-
Fellesgjeld	Kr 307 944,-
Omkostninger	Kr 18 796,-
Totalpris	Kr 2 116 740,-
Fellesutgifter	Kr 8 966,-
BRA-i/BRA Total	68/74 m²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1960
Soverom	2
Etasje	4





Din megler



Ludvik Strømskag Dyrnes

Eiendomsmeglerfullmektig

ludvik@notar.no
959 68 334







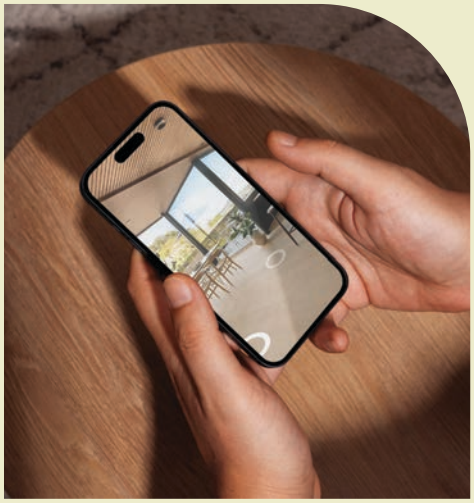
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

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.



John Allans gate 5

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

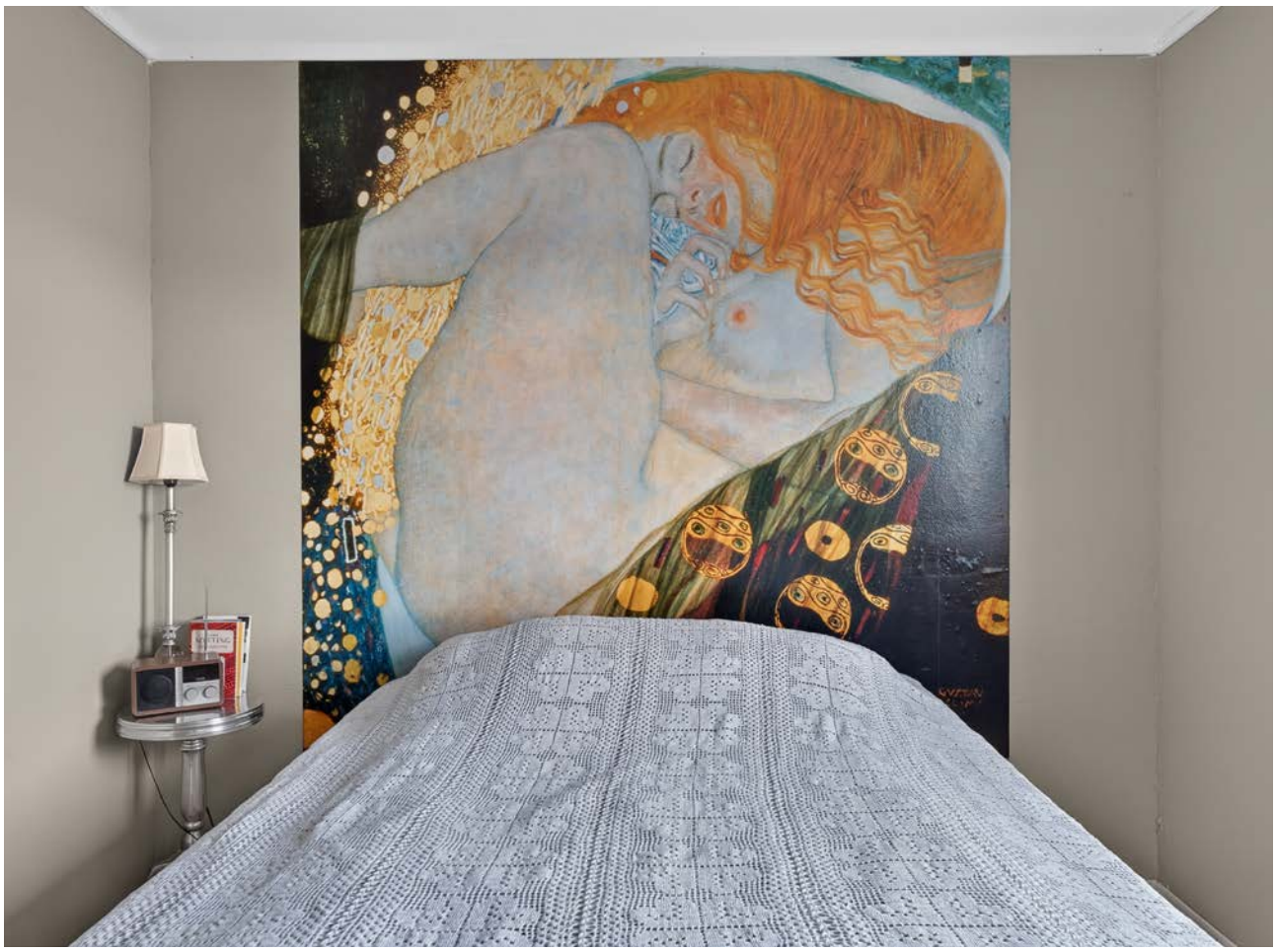
INTERIØRFOTO


gorenje
gorenje

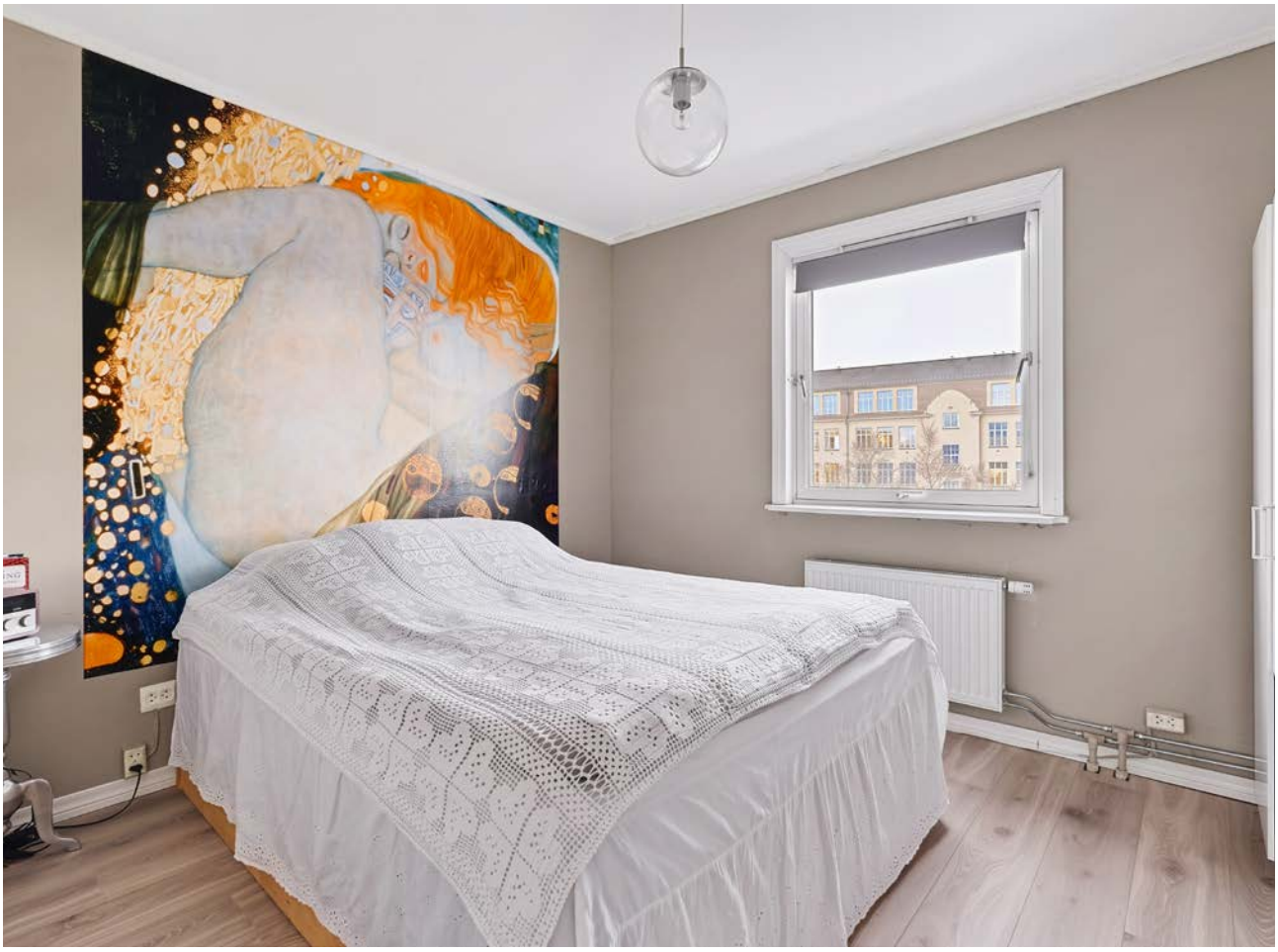






















Velkommen til John Allans gate 5

Din lokale eiendomsmegler Notar v/Ludvik Dyrnes ønsker velkommen til John Allans gate 5!

Flott 3-roms andelsleilighet beliggende sentralt i sentrum av Kristiansund. Fra leiligheten er det gangavstand til det meste av byens fasiliteter som butikker, restauranter/kafeer og kino, skole og barnehage. I nærområdet er det også fine turområder som Vanndamman og Kringsjå.
Leiligheten ligger i 4. etg. og inneholder kjøkken, stue, bad og 2 soverom, og har utgang til en solrik balkong mot syd. Godt med lagringsplass i boder på loft og i kjeller. Borettslaget har vedtatt å utføre fadaderehabilitering, se salgsoppgave. Borettslaget har 9 garasjeplasser som kan leies, disse tildeles etter ansiennitet. For øvrig er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser i området.

Velkommen til visning!

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

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

Adkomst

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

John Allans gate 5

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
John Allans gate 5, 6509 KRISTIANSUND N

Oppdragsnummer
4-0400/26

Selger
Gunn Wenche Malin Gaarde

Matrikkel
Gårdsnummer 6, bruksnummer 439, , ideell andel 1/1. , andelsnr. 11 i Allanengen borettslag med orgnr.: 948038420 i Kristiansund kommune.

Eieform
Andel

Boligtype
Andelsleilighet

Energiklasse
D

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

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

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

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

Tomt
Eiet tomt på 2.257 kvm.

Beskrivelse av tomt
Felles eiet tomt for borettslaget, opparbeidet med støpte og asfalterte gangbaner, samt noe plen/grønt areal.

Takst
Tilstandsrapport datert 09.11.2026. utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad.

Byggeår
1960

Byggemåte
Leiligheten ligger i en boligblokk oppført i 1960. Leiligheten har malte trevinduer med isolerglass, med vinduer av varierende utførelse og antatt alder, og enkelte vinduer har åpningsbare rammer. Entrédøren er i trefinert utførelse mot felles trapperom og har montert låskasse, dørvrider og tetningslist. Leiligheten har utgang til balkong fra stue, og balkongen har betongdekke med overflatebehandling samt rekkverk med trekonstruksjoner og platekledning. Det er registrert stedvis slitasje på vindusoverflater, karmer og vindusbrett, samt enkelte sprekker i malings- og fugeoverflater. Det er også registrert bruksslitasje og mindre merker i dørbladets overflate. På balkongen er det registrert slitasje og avskalling i overflatebehandlingen på dekket, med misfarging og begroing, samt værslitasje og avflassing av maling på rekkverkets trekonstruksjoner.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Leiligheten ligger i en boligblokk oppført i 1960.

Leiligheten har malte trevinduer med isolerglass, med vinduer av varierende utførelse og antatt alder, og enkelte vinduer har åpningsbare rammer. Entrédøren er i trefinert utførelse mot felles trapperom og har montert låskasse, dørvrider og tetningslist. Leiligheten har utgang til balkong fra stue, og balkongen har betongdekke med overflatebehandling samt rekkverk med trekonstruksjoner og platekledning. Det er registrert stedvis slitasje på vindusoverflater, karmer og vindusbrett, samt enkelte sprekker i malings- og fugeoverflater. Det er også registrert bruksslitasje og mindre merker i dørbladets overflate. På balkongen er det registrert slitasje og avskalling i overflatebehandlingen på dekket, med misfarging og begroing, samt værslitasje og avflassing av maling på rekkverkets trekonstruksjoner.

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

Boligen ble kjøpt i 2017.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Firmanavn: Ufaglært
Beskrivelse: Malet veggplater på bad

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Caverion
Beskrivelse: Skiftet ut sentralvarme ovner stue, kjøkken, to soverom

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Ja
Beskrivelse: Utskifting av veranda, samt uteområde skal oppgraderes

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

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

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
• Kjøkkenet er modernisert med nyere innredning og overflater
• Dagens planløsning samsvarer i hovedsak med tegningene, men badet fremstår som utvidet mot stuen ved flytting av innvendig skillevegg. Tidspunkt for ombyggingen og eventuell dokumentasjon på utførelsen er ikke kjent.

Arbeid utført i regi av Borettslag:
2026:
• Rehabilitering Sørfasade og uteanlegg fra høsten 2026. Byggelån i byggeperiode på 300 dager. Dette blir omgjort til annuitetslån når byggeperioden er ferdig. Økning i felleskostnader fra 01.08.2026. Økning i fellesgjeld ved nytt lån er estimert til: 4-roms leiligheter kr 516 317, 3-roms leiligheter kr 482 540, 2-roms leiligheter kr 376 381.

2025:
• Nytt varmepumpeanlegg i 2025. Kostnad til oppvarming, sentralvarme, dekkes av felleskostnadene.
• Rehabilitering ganger Øvre Enggate 11-13 gjennomført i 2025

• Det er opplyst at borettslaget er i gang med rehabilitering, hvor eksisterende balkonger skal fornyes og utvides.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Eiendommen er regulert til bolig.

Følger reguleringsplan R-037 Hauan (plan-ID R-037), som er en reguleringsplan og regulerer eiendommen til blandet; bolig mv., forhage og fortau.. Reguleringsplanen ble vedtatt 16.10.1957.

Følger kommunedelplan Kommunedelplan for

Kristiansund sentrum, ikrafttredelse 26.08.2021. Eiendommen er i kommunedelplanen avsatt til boligbebyggelse, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting og veg - nåværende.

Det pågår planarbeid for K-201201 Kommunedelplan for Kristiansund sentrum, endring (se planbehandlinger 2024/5414), og status er planforslag. Det er opplyst at det er en pågående prosess for mindre endring av kommunedelplan.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø H570_264 og 266 Gjenreisningsbebyggelse og H570_1 NB! -område Kristiansund sentrum.

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarmning og fjernvarme.

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
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.
Borettslaget har 9 stk garasjeplasser som kan leies etter ansiennitet.

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

Adgang til utleie
Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende.

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

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

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det ble utstedt brukstillatelse for eiendommen den 15.03.1961.

- Utvendig kledning på byggets søndre side er montert med uimpregnerte lekter. Platene må fjernes og lektene impregneres.
- Under vertikale plateskjøter skal det legges pappstrimler, og under horisontale plateskjøter skal det monteres sinklister i henhold til fabrikantens forskrifter.
- Tilfluktsrommene har gjennomgående rørledninger som ikke er tillatt etter gjeldende forskrifter på daværende tidspunkt. Rørinstallasjonene må utbedres, alternativt må det søkes om dispensasjon.
Det fremgår ikke av dokumentet hvorvidt de anmerkede forholdene senere er utbedret.

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.

Følgende avviker fra byggetegninger:
- Deler av stue er innlemmet i bad til fordel for større bad. Det er ikke kjent at endringen er byggemeldt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
15.03.1961.

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 68 kvm: Entré, bad, kjøkken, stue og 2 soverom
BRA-e 6 kvm: 2 boder

TBA 5 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter, laminatbenkeplater og nedfelt oppvaskkum. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp. Veggflater over benkeplatene har dekorative plater. Det er montert ventilator over platetoppen. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad:
Bad med rødt gulvbelegg med oppbrett langs veggene, malte plater på vegger og malt platekledning i himling. Rommet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett, servant med underskap, speil, vaskemaskin og tørketrommel. Det er registrert to gulvsluk, hvorav ett er plassert under dusjkabinettet. Badet har avtrekksventil plassert høyt på vegg ved himling.

Innvendige overflater:

Gulv: I hovedsak laminatgulv.

Vegger: I hovedsak malte plater og tapetserte overflater.

Himling: Malte, slette overflater med listverk.

- Innvendig > Overflater - gulv

- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger

- Innvendig > Andre innvendige forhold

- Våtrom > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Utførelse og alder på våtrommets tettesjikt er ikke dokumentert.

- Våtrom > Bad > Overflater, vegger og himling

- Våtrom > Bad > Overflater gulv

- Våtrom > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

- Våtrom > Bad > Ventilasjon

- Våtrom > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Elektrisk anlegg:

Elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i felles trapperom. Skapet har
automatsikringer, jordfeilvern, eldre skrusikringer og elektronisk
strømmåler (AMS).
Det foreligger kursfortegnelse og samsvarserklæring for installasjon av
AMS-måler.
Avvik: Det er registrert en kombinasjon av eldre og nyere komponenter i
sikringsskapet. Det er også observert enkelte uferdige avslutninger ved
elektriske installasjoner i leiligheten.

Dokumentasjon på øvrige endringer og oppgraderinger av anlegget er
foreløpig ikke fremlagt.
Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll
Anleggets samlede tekniske tilstand og sikkerhetsnivå kan ikke fastslås
gjennom visuell kontroll. Eventuelle feil eller mangler kan innebære
risiko for varmgang eller elektriske feil.
Det anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av
registrert elektrovirksomhet, med særlig oppmerksomhet på eldre
komponenter og registrerte forhold ved elektriske tilkoblinger.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Leiligheten har vannledninger av kobber. Rørinstallasjonene er delvis skjult i bygningskonstruksjoner og bak innredninger.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er hovedsakelig skjult i bygningskonstruksjoner og sjakter.
- Ventilasjon: Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Kjøkkenet har mekanisk avtrekksvifte med kanal ført direkte til utvendig veggventil.
- Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder er plassert

på badet og er innkasset med avtakbare frontplater.
- Vannbåren varme: Leiligheten har vannbåren oppvarming via radiatorer med synlige rørføringer og termostatventiler. Varmeforsyningen antas å være tilknyttet et felles varmeanlegg i borettslaget.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er plassert i felles trapperom og har automatsikringer, jordfeilvern, eldre skrusikringer og elektronisk strømmåler (AMS).
- Branntekniske forhold: Leiligheten er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Hvitevarer
Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

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

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

Arealer
BRA - i: 68 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 74 m²
TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 68 m² Entré, bad, kjøkken, stue og 2 soverom
BRA-e: 6 m² 2 boder

TBA fordelt på etasje
1. etasje
5 m² Terrasse- og balkongareal

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
Boligbygg med flere boenheter. Leiligheten er tilknyttet Allanengen Borettslag, andelsnummer 11.

Boder.
Arealet er vanskelig å måle eksakt på grunn av tilkomst. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

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

Det foreligger opprinnelige byggetegninger fra 1958. Dagens planløsning samsvarer i hovedsak med tegningene, men badet fremstår som utvidet mot stuen ved flytting av innvendig
skillevegg. Tidspunkt for ombyggingen og eventuell dokumentasjon på utførelsen er ikke kjent. Det er ikke registrert øvrige vesentlige endringer i rominndelingen.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 1 790 000,-

Felleskostnader
Kr. 8 966,-/mnd

Felleskostnader inkluderer
Vedlikehold, kommunale avgifter, forsikring (Kun husforsikring), regnskapsfører og revisor.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Formuesverdi - Primær
Kr. 494 225,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 1 976 899,- som sekundærbolig for 2024

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

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

Omkostninger
kr. 1 790 000,- (Prisantydning)
kr. 307 944,- (Andel av fellesgjeld)
---
kr. 2 097 944,- (Pris inkl. fellesgjeld)
---
kr. 9 300,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)
kr. 545,- (Tinglysning skjøte)
---
kr. 18 796,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 2 116 740,- (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:

2006/154440-1/201 07.12.2006 REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL

GRUNNDATA
905041-2/61 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1505 GNR: 9004 BNR: 1 også fradelt gnr.6 bnr.26

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

Grunnboksdato
24.11.2026

Forsikringsselskap
If Skadeforsikring NUF

Polisenummer
SP0000588456

Om borettslaget

Allanengen Borettslag, org.nr. 948 038 420, ligger i Kristiansund kommune. Borettslaget er et tilknyttet borettslag.

Tomten er eiet. Borettslaget er tilsluttet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Pågående saker
- Rehabilitering Sørfasade og uteanlegg fra høsten 2026. Byggelån i byggeperiode på 300 dager. Dette blir omgjort til annuitetslån når byggeperioden er ferdig. Økning i felleskostnader fra 01.08.2026. Økning i fellesgjeld ved nytt lån er estimert til: 4-roms leiligheter kr 516 317, 3-roms leiligheter kr 482 540, 2-roms leiligheter kr 376 381.

Part. Obl. Nr.
11

Innskudd
Kr. 8 000,-

Andel Fellesgjeld
Kr. 307 944,- pr. 27.10.2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 39308368959, Sparebank 1 Nordmøre
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 27.10.2026: 4.67% pa.
Antall terminer til innfrielse: 3
Saldo per 27.10.2026: 70 779
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.06.2011 (siste termin 31.12.2027)

Lånenummer: 39307112691, Sparebank 1 Nordmøre
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 27.10.2026: 4.67% pa.
Antall terminer til innfrielse: 58
Saldo per 27.10.2026: 9 065 635
Andel av saldo: 307 944
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2055)

Andel Formue
Kr. 19 471,- pr. 31.12.2025

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger
Vedtatte kostnadsøkninger:

- Rehabilitering av sørfasade og uteanlegg fra høsten 2026. Det tas opp byggelån i byggeperioden på 300 dager. Lånet blir omgjort til annuitetslån når byggeperioden er ferdig. Det vil medføre økning i felleskostnader fra 01.08.2026.
- Økning i fellesgjeld ved nytt lån er estimert til:
- 4-roms leiligheter: kr 516 317
- 3-roms leiligheter: kr 482 540
- 2-roms leiligheter: kr 376 381

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

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

KBBLopplyser:
Allanengen Borettslag står foran en større rehabilitering. De har påbegynt ett prosjekt med oppussing av ganger i Øvre Enggate 11-13.
De vil i løpet av året sette i gang flere prosjekter, men de er ikke spikret enda.

Sikringsfond
Tilsluttet Borettslagenes Sikringsordning AS

Andelseier i borettslag er solidarisk ansvarlig for fellesgjelden, men dette borettslaget har forsikret seg mot mislighold/tap av felleskostnader gjennom Borettslagenes Sikringsordning AS, som har tillatelse til å drive med skadeforsikring. Avtalen gjelder til den sies opp og det kan gjøres innen
1.desember for påfølgende år.

Forretningsfører
Kristiansund Boligbyggelag

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
Ref husordensregler: Det er ikke tillatt med dyrehold i leiligheten. Hvis helt spesielle grunner taler for det kan styret etter søknad innvilge husdyrhold, dyreholdet må imidlertid ikke være til ulempe for andre brukere av eiendommen.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader
Forpliktelser

Vedlikeholdsforpliktelser
- 3. Vaskerommet må ikke forlates, selv ikke for en kort stund, uten at alle
kraner er stengt. Rommet skal gjøres rent etter bruk, slik at det er i orden til neste bruker.
Rommet skal luftes gjennom vindu, ikke gjennom dør til loftsgang.

- 4. I vinterhalvåret må alle kjellervinduer og ytterdører være lukket, dette for å unngå
frostskader på vann-og kloakkledninger. I sommerhalvåret bør kjelleren luftes med jevne mellomrom.

- 13. Foruten det som er nevnt foran, må alt som tilhører eiendommen – både utvendig og
innvendig, behandles med forsiktighet og holdes i god stand.
Dersom man oppdager skader, si fra snarest til styreleder eller annen person i styret.

Dugnader
- 5. Andelseierne skal vaske trappeløpet etter tur, fortrinnsvis hver uke. Dette avtales med de
øvrige beboerne i huset. De som bor i første etasje vasker opp til og med eget repos, de som bor i andre etasje opp til og med eget repos o.s.v.

Diverse opplysninger

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

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

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

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

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

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

Salgsoppgave sist oppdatert
26.11.2026

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

47 50

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

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

Meglers Vederlag

Fastpris vederlag mva).	kr.	30 000.00	(inkl.
Salgstilretteleggelse	kr.	15 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 000,-	(inkl. mva.)
Markedspakke target	kr.	15 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) mva.)	kr.	2 500,-	(inkl.
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing 500,- (inkl. mva.)	kr.	3	

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.

John Allans gate 5

Vedlegg

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

Tilstandsrapport

John Allans gate 5, 6509
KRISTIANSUND N

KRISTIANSUND kommune

gnr. 6, bnr. 439

Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 09.11.2026 **Rapportdato:** 18.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20889-1649 **Eiendomsverdi ref nr:** NW6982

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

NORDMØRE TAKSERING

D
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

John Allans gate 5, 6509 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 439
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 2026

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

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

John Allans gate 5, 6509 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 439
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

John Allans gate 5, 6509 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 439
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i en boligblokk oppført i 1960 og har en gjennomgående eldre standard med enkelte moderniseringer. Det er registrert stedvis bruksslitasje og vedlikeholdsbehov på innvendige overflater og bygningsdeler.

Badet har eldre utførelse med gulvbelegg og dusjkabinett. Alder og utførelse av tettesjikt er ikke dokumentert.

Vann- og avløpsinstallasjoner er av eldre dato, hvor avløpsrørene antas å være fra byggeåret. Det elektriske anlegget har både eldre og nyere komponenter.

Balkongen har synlig slitasje. Borettslaget er under rehabilitering, hvor balkongene skal fornyes og utvides.

Samlet vurderes leiligheten å ha et vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, særlig knyttet til våtrom og eldre tekniske installasjoner. Det må påregnes fremtidige vedlikeholds- og rehabiliteringskostnader.

Boligbygg med flere boenheter. Leiligheten er tilknyttet Allanengen Borettslag, andelsnummer 11. - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte trevinduer med isolerglass. Vinduer av varierende utførelse og antatt alder. Enkelte vinduer har åpningsbare rammer. Alder og tidspunkt for utskifting er ikke dokumentert.
Leiligheten har entrédør i trefinert utførelse mot felles trapperom. Døren har montert låskasse, dørvrider og tetningslist. Alder på døren er ikke dokumentert.
Avvik
Det er registrert enkelte bruksslitasjer og mindre merker i dørbladets overflate. Dørens brann- og lydklassifisering er ikke dokumentert.
Konsekvens
Slitasjen vurderes i hovedsak å være av kosmetisk karakter. Manglende dokumentasjon gjør at dørens brann- og lydtekniske egenskaper ikke kan bekreftes.
Tiltak
Overflatebehandling og vedlikehold utføres etter behov. Dørens brannklassifisering bør avklares med borettslaget dersom dokumentasjon ikke foreligger.
Leiligheten har utgang til balkong fra stue. Balkongen har betongdekke med overflatebehandling og rekkverk med trekonstruksjoner og platekledning.
Det er opplyst at borettslaget er i gang med rehabilitering, hvor eksisterende balkonger skal fornyes og utvides.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene i leiligheten har i hovedsak laminatgulv.
Vegger har i hovedsak malte plater og tapetserte overflater.
Himlinger har malte, slette overflater med listverk.
Leiligheten har hvitmalte profilerte innerdører med tilhørende karmer og listverk.
Avvik
Det er registrert enkelte bruksslitasjer og mindre merker på dørblad og karmer. Det er stedvis mangelfull avslutning av gulvbelegg mot terskel.
Konsekvens
Forholdene vurderes i hovedsak å være av kosmetisk karakter og har begrenset betydning for dørenes funksjon.
Tiltak
Lokal overflateutbedring og justering av avslutninger mot terskler etter behov.
Leiligheten har radiatorer tilknyttet et vannbårent oppvarmingssystem. Synlige rørføringer er montert langs vegger og gulv.

VÅTROM Gå til side

Bad med gulvbelegg, platekledde vegger og malt platehimling. Rommet er innredet med dusjkabinett, toalett, servantinnredning, vaskemaskin og tørketrommel. Det er registrert to gulvsluk.
Tidspunkt for etablering eller siste fullstendige rehabilitering av våtrommet er ikke dokumentert.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppbygging, utførelse av vanntett sjikt, sluktilkoblinger eller eventuelle rehabiliteringsarbeider.
Vegger har malte plater. Himlingen har malt platekledning.
Gulvet har rødt gulvbelegg med oppbrett langs veggene. Det er registrert to sluk. Gulvet har forhøyet terskel ved døråpningen.
Gulvet har belegg som fungerer som vanntett sjikt. Det er registrert to sluk, hvorav ett er plassert under dusjkabinettet.
Sluket i det åpne gulvarealet er synlig, mens sluket under dusjkabinettet ikke var tilgjengelig for undersøkelse.
Badet er utstyrt med gulvmontert toalett, servant med underskap, speil, dusjkabinett, vaskemaskin og tørketrommel.
Det er ikke påvist vesentlige synlige skader på sanitærutstyr eller innredning ut fra bildene.
Ingen særskilte konsekvenser er dokumentert.
Normalt vedlikehold og kontroll av vann- og avløpstilkoblinger.
Badet har avtrekksventil plassert høyt på vegg ved himling.
Ventilasjonssystemets funksjon og kapasitet er ikke dokumentert.
Avtrekksmengde og lufttilførsel er ikke dokumentert gjennom måling.
Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt luftfuktighet og risiko for kondens og fuktrelaterte skader.
Avtrekkets funksjon og lufttilførsel bør kontrolleres.
Våtsone grenser mot kjøkken. Vegg mellom stue og bad er opplyst å være utført i betong.
Det er utført fuktsøk på tilgjengelige overflater i tilknytning til våtrommet. Det ble ikke registrert unormale utslag ved fuktsøk.
Hulltaking er ikke utført.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter, laminatbenkeplater og nedfelt oppvaskkum. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp. Veggflater over benkeplater har dekorative plater.
Det er montert ventilator over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har vannledninger av kobber. Rørinstallasjonene er delvis skjult i bygningskonstruksjoner og bak innredninger. Alder og omfanget av eventuelle utskiftinger er ikke dokumentert.
Leiligheten har innvendige avløpsrør som antas å være fra

John Allans gate 5, 6509 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 439
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

byggeåret 1960. Røranlegget er hovedsakelig skjult i bygningskonstruksjoner og sjakter. Rørmateriale og omfanget av eventuelle utskiftinger er ikke dokumentert.
Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekksventil på bad. Kjøkkenet har mekanisk avtrekksvifte med kanal ført direkte til utvendig veggventil.
Varmtvannsbereder er plassert på badet, innkasset med avtakbare frontplater. Berederen er ikke tilgjengelig for fullstendig visuell kontroll. Fabrikat, produksjonsår og volum er ikke dokumentert.
Leiligheten har vannbåren oppvarming via radiatorer med synlige rørføringer og termostatventiler. Varmeforsyningen antas å være tilknyttet et felles varmeanlegg i borettslaget.
Anleggets alder, tekniske tilstand og vedlikeholdshistorikk er ikke dokumentert. Felles varmekilde og tilhørende tekniske installasjoner er ikke undersøkt.
Opplysninger om varmeanlegget og utført vedlikehold bør innhentes fra borettslaget.
Elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i felles trapperom. Skapet har automatsikringer, jordfeilvern, eldre skrusikringer og elektronisk strømmåler (AMS).
Det foreligger kursfortegnelse og samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler.
Det er registrert en kombinasjon av eldre og nyere komponenter i sikringsskapet. Det er også observert enkelte uferdige avslutninger ved elektriske installasjoner i leiligheten.

Dokumentasjon på øvrige endringer og oppgraderinger av anlegget er foreløpig ikke fremlagt.
Konsekvens
Anleggets samlede tekniske tilstand og sikkerhetsnivå kan ikke fastslås gjennom visuell kontroll. Eventuelle feil eller mangler kan innebære risiko for varmgang eller elektriske feil.
Tiltak
Det anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektrovirksomhet, med særlig oppmerksomhet på eldre komponenter og registrerte forhold ved elektriske tilkoblinger.
Leiligheten er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat. Entrédør mot felles trapperom har ikke dokumentert brannklassifisering.
Avvik
Det er ikke opplyst om funksjonstest av røykvarslerne eller kontroll av slokkeutstyret.
Konsekvens
Manglende funksjonskontroll gir usikkerhet om utstyrets tilstand og funksjon ved en eventuell brann.
Tiltak
Røykvarslere og slokkeutstyr bør kontrolleres regelmessig.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter. Leiligheten er tilknyttet Allanengen Borettslag, andelsnummer 11.
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

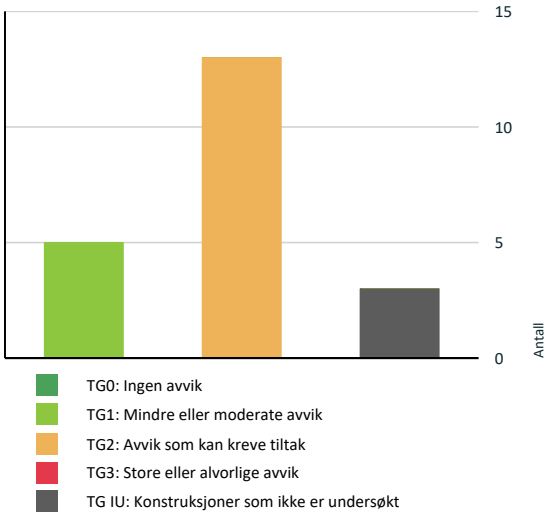
Det foreligger opprinnelige byggetegninger fra 1958. Dagens planløsning samsvarer i hovedsak med tegningene, men badet fremstår som utvidet mot stuen ved flytting av innvendig skillevegg. Tidspunkt for ombyggingen og eventuell dokumentasjon på utførelsen er ikke kjent.
Det er ikke registrert øvrige vesentlige endringer i rominndelingen.

John Allans gate 5, 6509 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 439
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.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter. Leiligheten er tilknyttet Allanengen Borettslag, andelsnummer 11.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side

John Allans gate 5, 6509 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 439
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Boligens energimerking



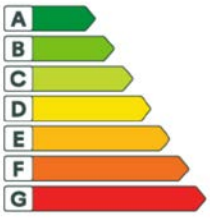
Beskrivelse

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.

John Allans gate 5, 6509 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 439
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER.



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er hentet fra matrikkelopplysninger. Bygningen er registrert tatt i bruk 15.06.1960.

Standard
Leiligheten har en blanding av eldre og nyere standard. Kjøkkenet er modernisert med nyere innredning og overflater, mens badet har eldre utførelse med gulvbelegg, platekledde vegger og dusjkabinett. Øvrige innvendige overflater er delvis oppgradert og har normal bruksslitasje samt enkelte lokale skader.

Vedlikehold

Leiligheten har et generelt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, særlig knyttet til bad og eldre tekniske installasjoner. Vann- og avløpsrør antas i hovedsak å være av eldre dato. Det er registrert lokale overflateskader og slitasje på enkelte bygningsdeler. Borettslaget er i gang med rehabiliteringsarbeider, hvor eksisterende balkonger skal fornyes og

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Leiligheten har malte trevinduer med isolerglass. Vinduer av varierende utførelse og antatt alder. Enkelte vinduer har åpningsbare rammer. Alder og tidspunkt for utskifting er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvis slitasje på overflater, karmer og innvendige vindusbrett. Enkelte overganger mellom vinduskarm og vindusbrett har synlige sprekker i malings- og fugeoverflater.
Det er ikke dokumentert alder på isolerglassene eller utførte vedlikeholdsarbeider.

Konsekvens/tiltak
• Registrerte forhold medfører behov for vedlikehold. Eldre isolerglass kan ha redusert isolasjonsevne og økt risiko for punktering over tid.
Tiltak
Lokal utbedring av overflater og fuger anbefales. Vinduenes funksjon og tetthet bør følges opp gjennom normalt vedlikehold.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Leiligheten har entrédør i trefinert utførelse mot felles trapperom. Døren har montert låskasse, dørvrider og tetningslist. Alder på døren er ikke dokumentert.
Avvik
Det er registrert enkelte bruksslitasjer og mindre merker i dørbladets overflate. Dørens brann- og lydklassifisering er ikke dokumentert.
Konsekvens
Slitasjen vurderes i hovedsak å være av kosmetisk karakter. Manglende dokumentasjon gjør at dørens brann- og lydtekniske egenskaper ikke kan bekreftes.
Tiltak
Overflatebehandling og vedlikehold utføres etter behov. Dørens brannklassifisering bør avklares med borettslaget dersom dokumentasjon ikke foreligger.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Leiligheten har utgang til balkong fra stue. Balkongen har betongdekke med overflatebehandling og rekkverk med trekonstruksjoner og platekledning.
Det er opplyst at borettslaget er i gang med rehabilitering, hvor eksisterende balkonger skal fornyes og utvides.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert slitasje og avskalling i overflatebehandlingen på balkongdekket, med misfarging og begroing. Det er også registrert værslitasje og avflassing av maling på rekkverkets trekonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Registrerte forhold medfører behov for vedlikehold og utbedring. Mangelfull overflatebeskyttelse kan over tid bidra til ytterligere nedbrytning av materialene.
Tiltak
Eksisterende balkong er opplyst å skulle rehabiliteres og utvides i regi av borettslaget. Det forutsettes at registrerte forhold blir ivaretatt gjennom de planlagte arbeidene. Fremdrift, omfang og eventuelle økonomiske konsekvenser for andelseier bør avklares med borettslaget.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvene i leiligheten har i hovedsak laminatgulv.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvis bruksslitasje, mindre skader i gulvoverflater og mangelfulle avslutninger mot terskler og døråpninger.

Konsekvens/tiltak
• Forholdene er hovedsakelig av kosmetisk karakter, men skadede overflater kan medføre ytterligere slitasje.
Tiltak
Lokal utbedring av skader og avslutninger anbefales. Utskifting av enkelte gulvbord kan være aktuelt.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

John Allans gate 5, 6509 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 439
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Vegger har i hovedsak malte plater og tapetserte overflater. Himlinger har malte, slette overflater med listverk.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvis bruksslitasje, merker og mindre overflateskader på vegger. Enkelte overganger mellom vegger, himlinger og listverk har ujevne avslutninger.
Det er også registrert lokale skader på veggoverflaten under vinduet ved balkongen.

Konsekvens/tiltak
• Registrerte forhold medfører behov for lokale overflateutbedringer.
Tiltak
Lokal sparkling, overflatebehandling og utbedring av skadede områder.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Leiligheten har hvitmalte profilerte innerdører med tilhørende karmer og listverk.
Avvik
Det er registrert enkelte bruksslitasjer og mindre merker på dørblad og karmer. Det er stedvis mangelfull avslutning av gulvbelegg mot terskel.
Konsekvens
Forholdene vurderes i hovedsak å være av kosmetisk karakter og har begrenset betydning for dørenes funksjon.
Tiltak
Lokal overflateutbedring og justering av avslutninger mot terskler etter behov.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Leiligheten har radiatorer tilknyttet et vannbårent oppvarmingssystem. Synlige rørføringer er montert langs vegger og gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvis misfarging/skader på overflate på veggoverflater bak radiatorer. Årsak til skader er opplyst på grunn av montering av nytt varmesystem.

Konsekvens/tiltak
• Misfargingen kan skyldes tidligere fuktpåvirkning eller andre forhold. Eventuelle skjulte skader kan ikke fastslås ut fra visuell kontroll.
Tiltak
Årsaken bør undersøkes nærmere, herunder kontroll av radiatorer, rørtilkoblinger og tilstøtende konstruksjoner.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad med gulvbelegg, platekledde vegger og malt platehimling. Rommet er innredet med dusjkabinett, toalett, servantinnredning, vaskemaskin og tørketrommel. Det er registrert to gulvsluk.
Tidspunkt for etablering eller siste fullstendige rehabilitering av våtrommet er ikke dokumentert.

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppbygging, utførelse av vanntett sjikt, sluktilkoblinger eller eventuelle rehabiliteringsarbeider.

Vurdering av avvik:
• Utførelse og alder på våtrommets tettesjikt er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om konstruksjonens oppbygging og utførelse.
Eventuell dokumentasjon på tidligere utførte arbeider bør innhentes.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Vegger har malte plater. Himlingen har malt platekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke dokumentert at veggkledningen har tilfredsstillende vanntette egenskaper i våtsoner. Dusjing foregår i lukket dusjkabinett, som begrenser direkte vannbelastning på veggene.

Konsekvens/tiltak
• Ved lekkasje eller vannsøl utenfor dusjkabinettet kan fukt trenge inn i konstruksjonene dersom overflatene ikke har tilfredsstillende beskyttelse.
Tiltak
Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales. Veggoverflater og overganger bør følges opp med regelmessig kontroll.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet har rødt gulvbelegg med oppbrett langs veggene. Det er registrert to sluk. Gulvet har forhøyet terskel ved døråpningen.

Vurdering av avvik:
• Målingene viser høydeforskjell mellom gulv og sluk, men fallforholdene er ikke fullstendig dokumentert for hele gulvflaten. Det er registrert stedvis slitasje på gulvbelegget.

Konsekvens/tiltak
• Fallforhold og gulvbeleggets tilstand bør vurderes nærmere. Ved fremtidig rehabilitering må tilfredsstillende fall og vannavledning etableres.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Gulvet har belegg som fungerer som vanntett sjikt. Det er registrert to sluk, hvorav ett er plassert under dusjkabinettet.
Sluket i det åpne gulvarealet er synlig, mens sluket under dusjkabinettet ikke var tilgjengelig for undersøkelse.

John Allans gate 5, 6509 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 439
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Slukets tilkobling til gulvbelegget og utførelse av tettesjiktet er ikke dokumentert. Sluket under dusjkabinettet er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Det foreligger usikkerhet om tetthet i overgangen mellom gulvbelegg og sluk. Eventuelle svakheter kan medføre lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med gulvmontert toalett, servant med underskap, speil, dusjkabinett, vaskemaskin og tørketrommel.
Det er ikke påvist vesentlige synlige skader på sanitærutstyr eller innredning ut fra bildene.
Ingen særskilte konsekvenser er dokumentert.
Normalt vedlikehold og kontroll av vann- og avløpstilkoblinger.

ETASJE > BAD

TG IU Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har avtrekksventil plassert høyt på vegg ved himling.
Ventilasjonssystemets funksjon og kapasitet er ikke dokumentert.
Avtrekksmengde og lufttilførsel er ikke dokumentert gjennom måling.
Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt luftfuktighet og risiko for kondens og fuktrelaterte skader.
Avtrekkets funksjon og lufttilførsel bør kontrolleres.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført. Vegg mot stue er opplyst å være utført i betong. Det er utført fuktsøk på tilgjengelige overflater uten registrerte unormale utslag. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter, laminatbenkeplater og nedfelt oppvaskkum. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp.
Veggflater over benkeplater har dekorative plater.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert ventilator over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har vannledninger av kobber. Rørinstallasjonene er delvis skjult i bygningskonstruksjoner og bak innredninger. Alder og omfanget av eventuelle utskiftinger er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:
• Røranleggets alder antas er fra byggeår. Deler av røropplegget er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør kan ha redusert gjenværende brukstid og økt risiko for lekkasjer som følge av aldring og korrosjon.
Det anbefales å innhente opplysninger om tidligere utskiftinger.
Røranlegget bør vurderes nærmere ved fremtidig rehabilitering av kjøkken og bad.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Leiligheten har innvendige avløpsrør som antas å være fra byggeåret 1960. Røranlegget er hovedsakelig skjult i bygningskonstruksjoner og sjakter. Rørmateriale og omfanget av eventuelle utskiftinger er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:
• Avløpsrørene har en antatt alder på ca. 66 år, og vesentlig del av forventet brukstid er passert. Røranleggets innvendige tilstand er ikke undersøkt.

Konsekvens/tiltak
• Alderen medfører økt risiko for korrosjon, redusert gjennomstrømning, tilstopping og lekkasjer. Skjulte lekkasjer kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekksventil på bad.
Kjøkkenet har mekanisk avtrekksvifte med kanal ført direkte til utvendig veggventil.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke dokumentert luftmengder eller foretatt målinger av ventilasjonskapasiteten. Tilluftsløsningen til oppholdsrom og soverom er ikke nærmere avklart.

Konsekvens/tiltak
• Eventuell utilstrekkelig luftutskifting kan medføre redusert inneklima og økt fuktbelastning.
Ventilasjonsfunksjonen og tilluftsmulighetene bør kontrolleres ved behov.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

John Allans gate 5, 6509 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 439
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder er plassert på badet, innkasset med avtakbare frontplater. Berederen er ikke tilgjengelig for fullstendig visuell kontroll. Fabrikat, produksjonsår og volum er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:
• Berederens alder og tekniske tilstand er ukjent. Innkassingen begrenser muligheten for kontroll av bereder og tilkoblinger.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelle lekkasjer eller andre feil kan være vanskelige å oppdage. Alder og gjenværende brukstid kan ikke vurderes på tilgjengelig grunnlag.
Det anbefales å innhente opplysninger om alder og tidligere vedlikehold. Bereder, sikkerhetsventil, avløp fra sikkerhetsventil og tilkoblinger bør kontrolleres nærmere.

TG IU Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren oppvarming via radiatorer med synlige rørføringer og termostatventiler. Varmeforsyningen antas å være tilknyttet et felles varmeanlegg i borettslaget.
Anleggets alder, tekniske tilstand og vedlikeholdshistorikk er ikke dokumentert. Felles varmekilde og tilhørende tekniske installasjoner er ikke undersøkt.
Opplysninger om varmeanlegget og utført vedlikehold bør innhentes fra borettslaget.

⚠ 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

Elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i felles trapperom. Skapet har automatsikringer, jordfeilvern, eldre skrusikringer og elektronisk strømmåler (AMS).
Det foreligger kursfortegnelse og samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler.
Det er registrert en kombinasjon av eldre og nyere komponenter i sikringsskapet. Det er også observert enkelte uferdige avslutninger ved elektriske installasjoner i leiligheten.

Dokumentasjon på øvrige endringer og oppgraderinger av anlegget er foreløpig ikke fremlagt.
Konsekvens
Anleggets samlede tekniske tilstand og sikkerhetsnivå kan ikke fastslås gjennom visuell kontroll. Eventuelle feil eller mangler kan innebære risiko for varmgang eller elektriske feil.
Tiltak
Det anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektrovirksomhet, med særlig oppmerksomhet på eldre komponenter og registrerte forhold ved elektriske tilkoblinger.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.
Entrédør mot felles trapperom har ikke dokumentert brannklassifisering.
Avvik
Det er ikke opplyst om funksjonstest av røykvarslerne eller kontroll av slokkeutstyret.
Konsekvens
Manglende funksjonskontroll gir usikkerhet om utstyrets tilstand og funksjon ved en eventuell brann.
Tiltak
Røykvarslere og slokkeutstyr bør kontrolleres regelmessig.

John Allans gate 5, 6509 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 439
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

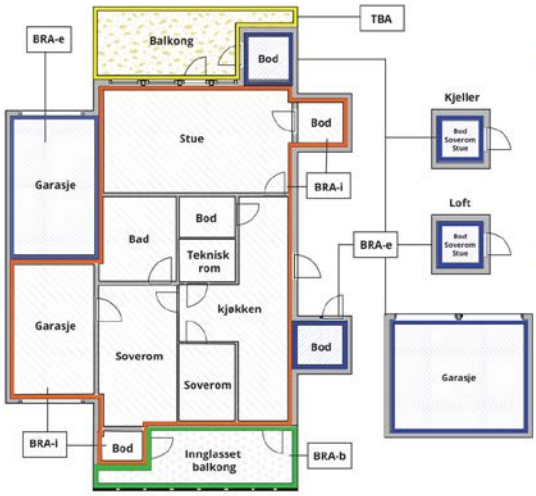
Hva er måleverdig areal?

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.

John Allans gate 5, 6509 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 439
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Arealer

Boligbygg med flere boenheter. Leiligheten er tilknyttet Allanengen Borettslag, andelsnummer 11.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	68	6		74	5
SUM	**68**	**6**			**5**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

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

Kommentar

Boder.
Arealet er vanskelig å måle eksakt på grunn av tilkomst. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger opprinnelige byggetegninger fra 1958. Dagens planløsning samsvarer i hovedsak med tegningene, men badet fremstår som utvidet mot stuen ved flytting av innvendig skillevegg. Tidspunkt for ombyggingen og eventuell dokumentasjon på utførelsen er ikke kjent.
Det er ikke registrert øvrige vesentlige endringer i rominndelingen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.11.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

John Allans gate 5, 6509 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 439
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	6	439		0	2257.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
John Allans gate 5

Hjemmelshaver
Allanengen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0401/ALLANENGEN BORETTSLAG	948038420	H0401		Gaarde Gunn Wenche Malin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
11

Kommentar
Megler innhenter relevant informasjon fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Allanengen i Kristiansund, med nærhet til sentrum, dagligvareforretninger, skoler og øvrige offentlige og private servicetilbud. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra offentlig vei via John Allans gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Gjeldende reguleringsforhold er ikke kontrollert. Det henvises til kommunens gjeldende arealplaner og reguleringsbestemmelser.

Om tomten

Borettslagets eiendom, gnr. 6, bnr. 439, har et beregnet tomteareal på 2 257,1 m² ifølge matrikkelen. Eiendommen er bebygd med flere boligblokker, mindre boligbygninger og garasjebygg.

Tinglyste/andre forhold

Leiligheten er tilknyttet Allanengen Borettslag, org.nr. 948 038 420, og har andelsnummer 11. Borettslaget er registrert som hjemmelshaver til eiendommen.

John Allans gate 5, 6509 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 439
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

John Allans gate 5, 6509 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 439
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.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Kristiansund

Oppdragsnr.
4-0400/26

Selger 1 navn
Gunn Wenche Malin Gaarde

Gateadresse
John Allans gate 5

Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6509

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring

Polise/avtalenr.: 36121513

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 4-0400/26

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Malet veggplater på bad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet ut sentralvarme ovner stue, kjøkken, to soverom
Arbeid utført av	Caverion

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

Document reference: 4-0400/26

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

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

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utskifting av veranda, samt uteområde skal oppgraderes

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 4-0400/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 4-0400/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunn Wenche Gaarde	c25efaccc3d421e8b287-492759eb1734efd0582e	23.11.2026 19:22:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4-0400/26

- 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

Vedtekter

for **Allanengen Borettslag.,** org nr. 948 038 420

tilknyttet

Kristiansund Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16.02.1961, sist endret på generalforsamling 18.04.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Allanengen 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 tilknyttet Kristiansund Boligbyggelag som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjonskanaler
(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner kr.100,-.

(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 2 i 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 og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(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.

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 to andre medlemmer med like mange 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) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte.
Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

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

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de styremedlemmene som deltok.

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 og møteform
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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

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

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) 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.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

HUSORDENSREGLER
ALLANENGEN BORETTSLAG

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

1. Hver enkelt andelseier må sørge for at det er mest mulig ro i leilighetene mellom kl. 22.00 og kl. 07.00. Tilsvarende gjelder for ferdsel i ganger /kjellere. Barn skal ikke leke og bråke i trapper og kjellerganger på en måte som er sjenerende for husets øvrige beboere.

2. Plassering av barnevogner, sykler, ski o.l . i trappeganger eller kjellerganger, bør ikke skje på en måte som er til sjenanse for husets øvrige beboere.

3. Vaske,rulle og tørkerom skal benyttes etter tur. Det begynnes med leilighet A og de andre følger alfabetisk etter tur. Annen bruk enn foran nevnt, avgjøres av den som har disposisjonsretten. Vaskerommet må ikke forlates, selv ikke for en kort stund, uten at alle kraner er stengt. Rommet skal gjøres rent etter bruk, slik at det er i orden til neste bruker. Rommet skal luftes gjennom vindu, ikke gjennom dør til loftsgang.

4. I vinterhalvåret må alle kjellervinduer og ytterdører være lukket, dette for å unngå frostskader på vann-og kloakkledninger. I sommerhalvåret bør kjelleren luftes med jevne mellomrom.

5. Andelseierne skal vaske trappeløpet etter tur, fortrinnsvis hver uke. Dette avtales med de øvrige beboerne i huset. De som bor i første etasje vasker opp til og med eget repos, de som bor i andre etasje opp til og med eget repos o.s.v.

6. Bruk aldri bart lys i kjeller eller felles ganger/loft. Alle lys i kjellere skal slokkes etter bruk. Utelamper/lys i felles oppganger skal alltid brenne når det er nødvendig, også om natten.

7. Alt søppel som skal i den grå dunken, må pakkes godt inn før det kastes. Her skal alt matavfall, skitne bleier o.l. kastes. I den grønne dunken skal kun papiravfall samt brettede melkekartonger kastes. Plast skal kastes i dertil egnet container.

8. Mating av fugler, er ikke tillatt. Kaster man ut matrester, vil dette lett tiltrekke seg rotter/mus og annet utøy.

9. Risting av tepper/matter fra balkong i den enkelte leilighet er ikke tillatt.

10. Det er ikke tillatt med dyrehold i leiligheten.
    Hvis helt spesielle grunner taler for det kan styret etter søknad innvilge husdyrhold, dyreholdet må imidlertid ikke være til ulempe for andre brukere av eiendommen.

11. For å unngå sjenerende sus i vannledninger, bør en kran aldri skrues helt opp.

12. Dørene til kjellerbodene skal være forsynt med lås, og de må alltid holdes avlåst.
    Inngangsdøren til husene på baksiden og hovedinngangsdører skal alltid være låst.

13. Foruten det som er nevnt foran, må alt som tilhører eiendommen – både utvendig og innvendig, behandles med forsiktighet og holdes i god stand.
    Dersom man oppdager skader, si fra snarest til styreleder eller annen person i styret.
    Innkjøp av rekvisita og diverse utstyr til laget, skal kun gjøres med rekvisisjon fra styret.

Revidert februar 2007

Vedlikeholdsplanlegging

Styret i boligselskapet er ansvarlig for at det utføres forsvarlig vedlikehold av bygningsmassen, og det anbefales å ha en langsiktig plan på utføring av vedlikeholdsarbeid. Avtale om vedlikeholdsplan gir 5% reduksjon på forsikringspremien i IF som gjelder bygningsmasse.

Boligselskapet kan inngå avtale med KBBLs tekniske avdeling om utarbeidelse av vedlikeholdsplan, som revideres hvert 2. evt 3. år. KBBL VLP (vedlikeholdsplan) er et nettbasert system som hjelper styrene å få oversikt over bygningsmassens tilstand. Her beskrives når tiltakene bør utføres med estimert kostnad, 10 år frem i tid. Noe som gjør det enklere for styret å planlegge økonomien i boligselskapet.

For å benytte vedlikeholdsavsetningen må styret gjøre eget vedtak om det.

Internkontroll/HMS

Internkontrollforskriften gir bestemmelser om at styret i boligselskapet plikter å sørge for systematisk oppfølging og dokumentere alt som har med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i boligselskapets regi.

For å oppfylle forskriften må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser, jevnlige vernerunder og kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene i boligene.

Boligselskapet har inngått avtale med KBBL v/teknisk avdeling om oppfølging og dokumentasjon av internkontroll/HMS.

Eventuelle avvik i HMS systemet følges opp av styret.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for boligselskapet er utført av Kristiansund Boligbyggelag.

Boligselskapet har inngått en standard forretningsføreravtale hvor følgende inngår: styreportal med mange funksjonaliteter, app for beboerne, innkreving av felleskostnader, inkasso, betaling av faktura, informasjon til megler vedr. kjøp/salg av andeler, utarbeidelse av budsjett, innkalling og deltagelse på GF, møter og rådgiving til styre og beboere, 3. partsopplysninger til andelseierne, oppdatering til Brønnøysundregistrene, teknisk oppfølging av skader, digitale kurs osv. Forretningsfører har også fremforhandlet gunstige avtaler med andre leverandører til boligselskapet som bank, revisjon, forsikring, sikringsordning mot tap av felleskostnader, vaktmestertjenester mm.

Man kan kommunisere med styret enten i Meldinger på Min Side eller til boligselskapets egen e-post i styreportalen:

allanengen@kbblbolig.no

Boligselskapets revisor har vært OK-REVISJON AS

Bankforbindelse/rentebetingelser

Boligselskapets bankforbindelse er Sparebank 1 Nordmøre. KBBL innhenter med jevne mellomrom tilbud på banktjenester for boligselskapene de har under forvaltning.

KBBL’s store portefølje gjør at vi får gode betingelser - både på lånerente, innskuddsrente og bankgebyrer.

Det er kun 0,80 forskjell på lånerente og innskuddsrente.

Lånerente pr. 31.12.25 var 4,49%, og innskuddsrente på 3,69%.

Boligselskapet har to lån i Sparebank 1 Nordmøre.

Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt 8 styremøter.

8. mai 2025

17. juni 2025

21. august 2025

6. november 2025

12. november 2025

8. desember 2025

18. desember 2025

26. februar 2026

I tillegg har vi vært på byggemøter i forbindelse med oppgradering av gangene i trehusene og nytt varmeanlegg. Samt møter med KBBL i forbindelse med disse prosjektene.

Vi deltok på KBBLs generalforsamling 10. juni 2025, samt kurs i regi av KBBL.

Vi har også vært delaktig i installeringen av radiatorer og gått runder med KBBL og Caverion under prosjektet og i ettertid.

Vi har i tillegg jobbet en god del med kommende prosjekter. Det har vært møter med KBBL vedr sørveggen og videre arbeid med uteområdet samt søppelhåndtering.

Med hilsen fra styret i

Allanengen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.03.2026

Årsregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og andre inntekter	3	2 402 592	2 195 000	2 347 908	2 553 022
Sum driftsinntekter		**2 402 592**	**2 195 000**	**2 347 908**	**2 553 022**
Utgifter					
Personalkostnader	4	116 528	118 600	134 194	121 906
Styregodtgjørelser	5	62 000	52 250	55 000	62 000
Revisjonshonorar	6	10 528	10 528	10 530	10 528
Forretningsførerhonorar		151 170	145 338	151 152	157 220
Kontingent boligbyggelaget		10 500	10 500	10 500	10 800
Regnskapsm. avskrivinger	13	42 860	26 642	22 610	0
Vedlikehold	7	3 678 921	0	323 200	339 200
Kabel-TV og/eller internett		26 400	163 200	92 160	76 800
Forsikring		118 337	105 334	118 502	126 674
Energi, strøm		182 804	377 803	376 700	200 000
Drifts- og serviceavtaler	8	112 572	63 792	81 380	79 658
Andre driftskostnader	9	59 020	38 496	55 000	80 000
Kommunale avgifter	10	642 360	626 353	696 250	666 115
Sum driftsutgifter		**5 213 999**	**1 738 835**	**2 127 178**	**1 930 901**
Res. før finansielle poster		**-2 811 407**	**456 165**	**220 730**	**622 121**
Finansielle inn- /utbet.					
Renteinntekter		104 565	34 751	29 600	17 250
Renteutgifter	18	303 245	50 278	36 258	390 304
Sum finansielle inn-/utbet.		**-198 680**	**-15 527**	**-6 658**	**-373 054**
Årsresultat		**-3 010 087**	**440 638**	**214 072**	**249 067**

Balanse 2025

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	11	476 800	35 800
Bygninger	12	2 092 000	2 092 000
Andre driftsmidler	13	5 003 673	186 533
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		4 800	4 800
Sum anleggsmidler		**7 577 273**	**2 319 133**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		19 790	4 826
Andre fordringer		124 722	116 576
Bankinnskudd			
Innestående på driftskonti	14	1 154 565	562 951
Sum omløpsmidler		**1 299 076**	**684 353**
SUM EIENDELER		**8 876 349**	**3 003 486**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital		-1 342 261	1 667 827
Sum egenkapital		**-1 339 061**	**1 671 027**
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning	15	27 774	27 774
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	18	9 236 489	855 403
Borettsinnskudd	16	223 000	223 000
Sum langsiktig gjeld		**9 487 263**	**1 106 177**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		20 668	13 251
Leverandørgjeld		689 346	196 346
Skyldig off. myndigheter		5 149	5 086
Annen kortsiktig gjeld		12 984	11 599
Sum kortsiktig gjeld		**728 147**	**226 282**
Sum gjeld		**10 215 410**	**1 332 459**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 876 349**	**3 003 486**
Pantestillelser	17	9 459 489	1 078 403

Kristiansund N 31.12.25
AL Kristiansund BBL

Sted:_____, dato:_____

Marie Svaleng Nautnes Styreleder	Åse Ulset Styremedlem	Bjarne Dyrnes Styremedlem

Noter 2025

Note 0 - Informasjon om årsregnskapet.

Selskapet er et borettslag beliggende i Kristiansund kommune.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.
Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon.
Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.
Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Boligselskapet har negativ egenkapital, men den bokførte underbalansen dekkes opp ved en reell merverdi i lagets bygningsmasse.

Noter 2025

Note 1 - Disponible midler

Nedenfor finner du oppstillingen over disponible midler:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025
A. Disponible midler pr. 01.01	**458 071**	**976 236**	**458 071**
B. Endring disponible midler:			
Årets resultat (se resultatregnskap)	-3 010 087	440 638	214 072
Tilbakeføring avskriving	42 860	26 642	22 610
Avsatt vedlikeholdsfond	0	-785 249	0
Innkjøp / avgang anleggsmidler	-5 301 000	0	0
Opptak langsiktig lån	12 517 300	0	0
Avdrag langsiktig lån	-4 136 214	-200 196	-211 418
B. Årets endring disponible midler:	**112 859**	**-518 165**	**25 264**
C. Disponible midler pr. 31.12	**570 929**	**458 071**	**458 071**
Av de disponible midlene er følgende øremerket vedlikehold:	27 774	27 774	0
Fritt disponibelt:	543 155	430 297	0
Omløpsmidler 31.12	1 299 076	684 353	684 353
Kortsiktig gjeld 31.12	-728 147	-226 282	-226 282
Disponible midler 31.12	**570 929**	**458 071**	**458 071**

I budsjett 2026 er det budsjettert med en endring i disponible midler på kr 76 511,-.

Note 2 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt:
Tomten er oppført med anskaffelseskost.

Eiendommer:
Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger.

Aksjer og andeler:
Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Noter 2025

Note 3 - Innkrevde felleskostnader og andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Innbetalte felleskostnader	2 021 028	1 741 896	1 915 968	2 336 856
3601 Leieinntekter garasjer	89 100	86 400	89 100	89 100
3602 Full Flex Kollektivavtale	140 160	164 000	140 160	125 962
3622 Strømavgift fryser	1 104	1 104	1 080	1 104
3625 Fastbeløp brensel	151 200	201 600	201 600	0
Sum	**2 402 592**	**2 195 000**	**2 347 908**	**2 553 022**

Note 4 - Personalkostnader

Laget har ansatt vaktmester i deltidsstilling

	2025	2024
5000 Lønn	83 790	0
5092 Feriepenger	10 711	0
5100 Lønn til ansatte	0	86 760
5150 Opptjent feriepenger	0	10 732
5400 Arbeidsgiveravgift	20 550	19 595
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	1 477	1 513
Sum	**116 528**	**118 600**

Note 5 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	62 000	52 250
Sum	**62 000**	**52 250**

Note 6 - Revisjonshonorar

	2025	2024
Revisors honorar som i sin helhet knytter seg til revisjon er på kr.	10 528	10 528

Note 7 - Vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold Bygg	11 592	141 838
6603 Vedlikehold Elektro	0	163 218
6609 Vedlikehold diverse	8 478	600
6640 Periodisk vedlikehold	3 644 102	360 313
6645 Vedlikeholdsavsetning	0	-785 249
6716 Teknisk tjenester	14 749	119 280
Sum	**3 678 921**	**0**

Styret mener det gjennomførte vedlikehold og vedlikeholdsavsetning er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Noter 2025

Note 8 - Kostnader Drifts- og serviceavtaler

	2025	2024
6764 HMS-tjenester	14 593	8 018
6765 Vaktmestertjenester	-19 533	1 775
6766 Renholdstjenester	52 875	54 000
6769 Brannteknisk anlegg, kontroll og drift	45 445	0
6771 Lås og beslag	19 193	0
Sum	**112 572**	**63 792**

Note 9 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6500 Innkjøp/vedlikehold driftsmat.	1 699	0
6550 Driftsmaterialer	2 775	0
6551 Driftskostnader bygg	0	2 365
6553 Driftskostnader Elektro	528	0
6554 Driftskostnader utvendig anlegg	7 693	6 425
6559 Andre driftskostnader	24 102	14 640
6715 Sekretærarbeider ol	5 564	2 294
6720 Juridisk rådgivning	365	0
6800 Kontorrekvisita	714	0
6825 Kopiering	0	1 664
6900 Telekommunikasjon	2 643	0
7719 Organisasjonsmessige kostnader	0	3 460
7720 Generalforsamling	9 904	6 413
7770 Bank-og kortgebyr, betalingsgebyr	3 034	1 235
Sum	**59 020**	**38 496**

Note 10 - Kommunale avgifter/eiendomsskatt

	2025	2024
7760 Kommunale avgifter (vann- , avløp og feieavgift)	364 516	465 749
7761 Eiendomsskatt	162 144	160 604
7762 ReMidt - renovasjon	115 700	0
Sum	**642 360**	**626 353**

Note 11 - Tomter

	År	Beløp
Kostpris	1961	35 800
Kjøp av tomt	2025	81 000
Utomhusanlegg, Fosna Stein	2025	360 000
Bokført verdi pr. 31.12		**476 800**

Noter 2025

Note 12 - Bygninger

	År	Beløp
Kostpris	1961	2 092 000
Bokført verdi pr. 31.12		**2 092 000**

Bygningene er ikke avskrevet, man har istedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført Jfr.note om vedlikehold og vedlikeholdsavsetning.

Note 13 - Andre anleggsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives etter antatt levetid.

	Snøfreser	Portåpner	Varmepumpeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 990	226 101	0
Årets tilgang :	0	0	4 860 000
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 990	226 101	4 860 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	21 990	62 178	20 250
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	163 923	4 839 750
Årets avskrivninger :	0	22 610	20 250
Anskaffelsesår :	2019	2023	2025
Antatt levetid i år :	5	10	20

Alle anleggsmidler er vurdert etter forsiktighetsprinsippet.

Note 14 - Bankinnskudd

	2025	2024
Bundne bankinnskudd :		
Bankinnskudd for skattetrekk utgjør pr. 31.12	2 034	2 000

Note 15 - Vedlikeholdsavsetning

For å benytte vedlikeholdsavsetningen må styret gjøre eget vedtak om det.

	2025
Vedlikeholdsavsetning IB 01.01	**27 774**
+ årets avsetning	0
Vedlikeholdsavsetning UB 31.12	**27 774**

Note 16 - Borettsinnskudd

	2025
2250 Borettsinnskudd	223 000
Sum	**223 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Noter 2025

Note 17 - Pantstillelser

	2025
Av anleggets bokførte gjeld er det sikret ved pant kr.	9 459 489
Eiendommen som er stillet som sikkerhet har en bokført verdi på kr.	2 568 800

Note 18 - Pantegjeld

Kreditor:	**Sparebank 1 Nordmøre**	**Sparebank 1 Nordmøre**	**Sparebank 1 Nordmøre**	**Sparebank 1 Nordmøre**
Formål:	Rehabilitering ganger			Rehabilitering, kjøp av tomt, innfrielse lån
Lånenummer:	**39307069443**	**39308445457**	**39308368959**	**39307112691**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2014	2011	2025
Rentesats:	4.707 %	4.707 %	4.491 %	4.491 %
Beregnet innfridd:	31.07.2025	31.07.2025	30.12.2027	30.06.2055
Opprinnelig lånebeløp:	3 307 300	2 350 000	670 000	9 210 000
Lånesaldo 01.01:	0	718 739	136 664	0
Avdrag i perioden:	3 307 300	718 739	43 314	66 861
Opptak i perioden:	3 307 300	0	0	9 210 000
Lånesaldo 31.12:	**0**	**0**	**93 350**	**9 143 139**

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 39307112691	18	310 576	5 590 368
	6	290 258	1 741 548
	8	226 402	1 811 216
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 39308368959	8	11 669	93 352

Resultat og balanse med noter for Allanengen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Allanengen Borettslag

Styreleder	Marie Svaleng Nautnes (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Åse Ulset (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Bjarne Dyrnes (sign.)	03.03.2026

OK-REVISJON AS
STATSAUTORISERT REVISOR
Foretaks- / Revisjonsnummer 927 660 539
Bytesteinen 1, 6517 Kristiansund N

Telefon 90 12 97 50
ove@ok-revisjon.no

Til generalforsamlingen i
Allanengen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Allanengen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

/AH

A/S Bygg
h e r.
Vedr. John Allans gt. 3.
adr. nr. John Allans gt. 3,5,7.

Under inspeksjon på overnevnte bygg idag ble en merksam på at eternittkledning på byggets søndre side blir lagt på underliggende uimpregnerte lekter.

En gjør merksam på at denne vegg ifølge anmeldelse og godkjennelse skal ha impregnerte lekter under platerne.

De må straks besørge dette utført og da må plater som er påsatt veggen fjernes for at lekterne under disse også kan impregneres.

Under vertikale plateskjøter legges pappstrimler og under horisontale, sinklister. J.fr. fabrikkens forskrifter.

En ble samtidig merksam på at tilfluktsrommene har gjennemgående rørledninger som etter forskrifter for tilfluktsrom, ikke er tillatt.

Det utførte arbeide med rørinstallasjonene må straks rettes eller der må søkes om dispensasjon fra nevnte forskrifter.

Kristiansund bygningssjefkontor 15/3-1961

Bjørn Logisch

A. Hvitsand

Gjenpart sendt: Kristiansund Boligbyggelag.

INNKALLING
TIL EKSTRAORDINÆR
GENERALFORSAMLING

Allanengen Borettslag



KBBL
SETTER SPOR

Ekstraordinær Generalforsamling

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Det innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling i Allanengen Borettslag

Tid: Tirsdag 12.05.2026, kl. 17:00

Sted: Misjonskirka, Fridtjof Nansens gate 24

Det blir enkel servering med kaffe og sjokolade til møtet.

Saksliste

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av 1 person til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett

Det opplyses om antall møtende totalt, antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Det er kun anledning til å ta med en fullmakt ekstra i tillegg til sin egen stemme.

1.5 Godkjenning av innkalling.

2. Rehabilitering sørfasade - opsjoner 2/3 flertall

Borettslaget står foran en rehabilitering av sørfasaden på blokkene i John Allans gate 3,5 og 7. Dette er et nødvendig vedlikehold som må gjennomføres, og er innenfor styret sine mandater. Styret i borettslaget har gjennomført en energikartlegging i forkant og søkt Enova om støtte til rehabiliteringen. Borettslaget har fått innvilget et beløp på kr 1 800 000 fra Enova.

Borettslaget har hentet inn tilbud fra fire forskjellige tilbydere - AT Byggservice, Trio Hus AS, Gomabygg og Christie Opsahl. Av de fire tilbudene som ble levert og vurdert var det Trio Hus som hadde det beste tilbudet på pris og gjennomføring av prosjektet.

Styret har i tillegg hentet inn tilbud på flere opsjoner fra entreprenør og vedtatt opsjon 2 og 4.

- Opsjon 2: Utskifting av eksisterende stuevinduer på gavlvegger
- Opsjon 4: Utvidelse av balkonger

Priser er beskrevet i vedlegg 2 - prosjektpris fra Trio Hus

Total pris på rehabilitering med opsjon 2 og 4 inkl. prosjektledelse er på kr 13 500 000. Etter prosjektet er gjennomført vil borettslaget motta kr 1 800 000 fra Enova.

Dette foreslås finansiert med et låneopptak i Sparebank 1 Nordmøre med nedbetalingstid på 30 år, hvor de 5 første årene er avdragsfrie.

Se vedlegg 1a for økte økte finanskostnader per andel per måned, og økning i fellesgjeld for rehabilitering av sørfasade med opsjon 2 og 4.

Se vedlegg 1b for økte finanskostnader per andel per måned, og økning i fellesgjeld for rehabilitering av sørfasade, nødvendig vedlikehold.

Se vedlegg 2 for prosjektpris fra Trio Hus.

Det skal stemmes over om opsjon 2 og 4 skal tas med i prosjektet.

Forslag til vedtak: Prosjekt med rehabilitering av sørfasade med opsjon 2 og 4 foreslås vedtatt.

Styrets innstilling: Styret innstiller på å vedta prosjektet inkludert opsjon 2 og 4.

3. Utomhusanlegg 2/3 flertall

Borettslaget har planlagt rehabilitering av uteområdet. Arbeidet består opparbeidelse av uteområdet, oppføring av bod, oppføring av støttemur, nedgravde søppeldunker og parkering for el-bil.

Ny løsning med søppelhåndtering er å anse som et nødvendig vedlikehold. Dagens løsning er ulovlig, og i strid med forsikringsvilkår.

Borettslaget har etter borettslagslovens §5-11a - Rett til å setje opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil - plikt til å legge til rette for elbil lading og er å anse som et nødvendig vedlikehold.

Styret i borettslaget har innhentet et kostnadsoverslag fra Fosna Stein på utførelse av arbeidet. Totalt kostnadsoverslag med alt arbeid er estimert til kr ca 3 500 000. Merk at i vedlagte tilbud fra Fosna Stein AS er ikke pris på bunntømte containere tatt inn i prisen. Kostnadsestimat på bunntømte containere fra Remidt er ca kr 160 000.

Dette foreslås finansiert med et låneopptak i Sparebank 1 Nordmøre med nedbetalingstid på 30 år, hvor de 5 første årene er avdragsfrie.

Se vedlegg 3 med økte finanskostnader per andel per måned, og økning i fellesgjeld.

Se vedlegg 4 fra Fosna Stein med kostnadsestimat og tegninger av plan for uteområdet.

Se vedlegg 5 Borettslagslovens §5-11a.

Det stemmes over totalt prosjekt utomhusanlegg. Dersom det totale prosjektet ikke blir vedtatt med det nødvendige antall stemmer må styret fortsatt gjennomføre pålagt og nødvendig vedlikehold innenfor sitt mandat - etablering av lovlig søppelhåndtering og etablering av elbil lading.

Forslag til vedtak: Prosjekt med utomhusanlegg foreslås vedtatt.

Kristiansund, 04.05.2026

Allanengen Borettslag

Styret

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen.
Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt.
Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.
Ektefelle, samboer, leietaker, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

VEDLEGG 1a - Rehabilitering Sørfasade med opsjon 2 og 4

Økning felleskostnader - Låneopptak kr 13 500 000 Sørfasade, rente 5% 30 års ned.bet.tid - 5 års avdragsfrihet				
	Felleskostnader 2026 inkl. tillegg	**Økning felleskostnader oppgradering Sørfasade**	**Felleskostnader med oppgradering Sørfasade**	**Økning fellesgjeld oppgradering Sørfasade**
4-roms leiligheter	kr 6 815	kr 1 911	kr 8 726	kr 458 571
3-roms leiligheter	kr 6 382	kr 1 786	kr 8 168	kr 428 571
2-roms leiligheter	kr 5 522	kr 1 393	kr 6 915	kr 334 286

Økning felleskostnader - Låneopptak kr 13 500 000 Sørfasade, rente 5% 30 års ned.bet.tid - 5 års avdragsfrihet - fratrukket Enovastøtte kr 1 800 000				
	Felleskostnader 2026 inkl. tillegg	**Økning felleskostnader oppgradering Sørfasade**	**Felleskostnader med oppgradering Sørfasade**	**Økning fellesgjeld oppgradering Sørfasade**
4-roms leiligheter	kr 6 815	kr 1 656	kr 8 471	kr 397 429
3-roms leiligheter	kr 6 382	kr 1 548	kr 7 930	kr 371 429
2-roms leiligheter	kr 5 522	kr 1 207	kr 6 729	kr 289 714

VEDLEGG 1b - Rehabilitering sørfasade - Nødvendig vedlikehold for gjennomføring

Økning felleskostnader - Låneopptak kr 10 680 000 Sørfasade uten opsjoner, rente 5% 30 års ned.bet.tid - 5 års avdragsfrihet				
	Felleskostnader 2026 inkl. tillegg	**Økning felleskostnader oppgradering Sørfasade**	**Felleskostnader med oppgradering Sørfasade**	**Økning fellesgjeld oppgradering Sørfasade**
4-roms leiligheter	kr 6 815	kr 1 512	kr 8 327	kr 362 781
3-roms leiligheter	kr 6 382	kr 1 413	kr 7 795	kr 339 048
2-roms leiligheter	kr 5 522	kr 1 102	kr 6 624	kr 264 457

Økning felleskostnader - Låneopptak kr 10 680 000 Sørfasade uten opsjoner, rente 5% 30 års ned.bet.tid - 5 års avdragsfrihet - fratrukket Enovastøtte kr 1 800 000				
	Felleskostnader 2026 inkl. tillegg	**Økning felleskostnader oppgradering Sørfasade**	**Felleskostnader med oppgradering Sørfasade**	**Økning fellesgjeld oppgradering Sørfasade**
4-roms leiligheter	kr 6 815	kr 1 257	kr 8 072	kr 301 638
3-roms leiligheter	kr 6 382	kr 1 175	kr 7 557	kr 281 905
2-roms leiligheter	kr 5 522	kr 916	kr 6 438	kr 219 886

VEDLEGG 2

revidert 28.04.2026

Alle priser er inkl MVA

Budsjett - Anbudsbeskrivelse - Renovering av sørfasader - Allanengen Borettslag	
	Trio Hus AS
Anbudsum inkl prisstigning inkl MVA	8 815 430
~~Opsjon 1. Montering standard balkongdør i 2 fast vinduer minus fraterkk~~	~~14 226~~
Opsjon 2. Utskifting eksisterende stuevinduer på gavlvegger	189 583
~~Opsjon 3. Ytre Fasadeplater minus fratrekk~~	~~160 944~~
Opsjon 4. Utvidelse balkonger minus fratrekk	2 147 011
SUM: Anbudspris + opsjon 2 (stuevinduer)	9 005 013
SUM: Anbudspris + Opsjon 4 (utvidelser av balkonger)	10 962 441
SUM: Anbudspris + Opsjon 2 + 4 (stuevinduer + utvidelser av balkonger)	11 152 024
10% uforusett av utvalgte SUM	1 115 202
Totalt Anbudsum + utvalgte opsjon + 10% uforusett post	**12 267 226**
Byggetid (uten opsjoner)	300 dager

10% prosjektledelse KBBL	1 226 723
Apex	6 000
Totalt sum: Anbudspriser + Uforusett + prosjektledelse + utvalgte Opsjon	**13 499 949**

Gul markering viser totaltsum inklusiv opsjon 2 og 4 som styret i borettslaget har vedtatt for å gjennomføre

notar.no

VEDLEGG 3 - Utomhusanlegg

Økning felleskostnader - Låneopptak kr 3 500 000 Utomhusanlegg, rente 5% 30 års ned.bet.tid - 5 års avdragsfrihet				
	Felleskostnader 2026 inkl. tillegg	**Økning felleskostnader Utomhusanlegg**	**Felleskostnader med Utomhusanlegg**	**Økning fellesgjeld Utomhusanlegg**
4-roms leiligheter	kr 6 815	kr 496	kr 7 311	kr 118 889
3-roms leiligheter	kr 6 382	kr 463	kr 6 845	kr 111 111
2-roms leiligheter	kr 5 522	kr 361	kr 5 883	kr 86 667

Kunde
Allanengen Borettslag
Langveien 16, 6509 Kristiansund N
71 58 74 00

Tilbudsdato: 15.12.2025
Utløpsdato: 15.01.2026
Kalkulasjon #: 179
Vår Referanse: Roger Skjølsvik Storsæther

FOSNA STEIN AS
Sjøormen 1, 6517 Kristiansund
48005744
roger@fosnastein.no
Org.nr: 935071054

Kostnadsoverslag - støttemur, nedgravde søppeldunker og parkering for elbil

Vi setter stor pris på muligheten til å tilby våre profesjonelle tjenester til Allanengen Borettslag sitt prosjekt. Vi har derfor gleden av å sende dere et uforpliktende kostnadsoverslag og håper dette imøtekommer Deres behov.

Arbeidet vil bli utført som regningsarbeid. Dette betyr at kostnadene for arbeidet vil bli fakturert basert på medgått tid, materialer og underentreprenør med påslag, i stedet for en fast pris.

Alle timer og materialer som benyttes vil bli nøye dokumentert og fakturert i henhold til avtalt timepris. Vi mener denne tilnærmingen gir åpenhet og fleksibilitet, slik at eventuelle endringer eller tillegg i arbeidet kan håndteres på en rettferdig måte for begge parter.

Kostnadsoverslaget er beregnet for en komplett leveranse for arbeidet. For detaljer for grunnarbeid, se vedlagt leveransebeskrivelse fra Flatsetøy Maskin AS

Kostnadsoverslag for arbeid på utomhusarealet og oppføring av Vaktmester/sportsbod (Del 2), sendes ved en senere anledning.

Forbehold:

- Kostnader for pumpe til håndtering av vann, som kan samle seg i de nedgravde dunkene, er ikke inkludert i tilbudet. Dette forutsetter at vannet kan dreneres naturlig ut.
- Eventuelle kostnader for innkjøp av moduler til nedgravde søppeldunker er ikke medregnet
- Ladeboks for elbil og tilkobling av denne er ikke inkludert, da Nesa/Mellom må håndtere denne oppgaven for å sikre et system som er tilpasset borettslaget.

Vi ser frem til tilbakemeldingen Deres på kostnadsoverslaget og håper å samarbeide med dere snart!

Kostnadsoverslag

Produktnavn
Utarbeidelse av tegninger og byggesøknad for prosjektet Inkluderer tegninger og søknader for hele prosjektet med opparbeidelse av utomhusanlegg, søppeldunker og el-bil. Estimat er tatt ut ifra erfaringsprosjekt, ettersom det er vanskelig å beregne Kommunen sitt behandlingsgebyr
Rigg og drift Rigg og drift av byggeplassen inkludert sikring, HMS-arbeid, transport, befaringer, møter og oppfølging av prosjektet.
Gravemelding, arbeidsvarsling og skiltpakke Gravemelding og arbeidsvarsling til kommune samt liten skiltpakke, for å ivareta gjeldende krav ved gravearbeid
Riving Riving av betongmur ved Øvre Enggate, inkl betongsaging for pent snitt i dagens mur
Grunnarbeid Utgraving, sprenging for nedgravde søppeldunker, nødvendige masser, planering

Kostnadsoverslag

Produktnavn
Natursteinsmurer Nødvendig arbeid for etablering av grunn for stabling av mur. Inkl "vanger" mot plen i Øvre Enggate
Nedgravde søppeldunker Komplett montering av 6 stk nedgravde søppeldunker
Arbeid med sammenføying av gammel mur og natursteinsmur
Montering kantstein mot fortau Inkl renskjæring av gammelt gangfelt og materialer
Asfaltering Anslag 105 m2. Mengde oppmåles. A kr 475 eks mva pr m2.
Elektriker Klargjøring for montering av el-billader- Mellom/Neas må montere riktig boks, for ladding i Borettslag
Håndtering og sortering av avfall Miljøvennlig håndtering og sortering av avfall, inkludert demonterte materialer.

Sum Pris (ekskl. MVA)	kr 675 105,00
mva 25%	kr 168 776,00
Sum Pris (inkl. MVA)	**kr 843 881,00**

Forbehold om prisstigning

Kunde
Allanengen Borettslag
Langveien 16, 6509 Kristiansund N
71 58 74 00

Tilbudsdato: 26.01.2026
Utløpsdato: 26.02.2026
Kalkulasjon #: 195
Vår Referanse: Roger Skjølsvik Storsæther

FOSNA STEIN AS
Sjøormen 1, 6517 Kristiansund
48005744
roger@fosnastein.no
Org.nr: 935071054

Kostnadsoverslag - opparbeidelse av utomhusanlegg og oppføring av bod

Vi setter stor pris på muligheten til å tilby våre profesjonelle tjenester til Allanengen Borettslag sitt prosjekt. Vi har derfor gleden av å sende dere et uforpliktende kostnadsoverslag og håper dette imøtekommer Deres behov.

Arbeidet vil bli utført som regningsarbeid. Dette betyr at kostnadene for arbeidet vil bli fakturert basert på medgått tid, materialer og underentreprenør med påslag, i stedet for en fast pris.

Alle timer og materialer som benyttes vil bli nøye dokumentert og fakturert i henhold til en avtalt timepris. Vi mener denne tilnærmingen gir åpenhet og fleksibilitet, slik at eventuelle endringer eller tillegg i arbeidet kan håndteres på en rettferdig måte for begge parter. Kostnadsoverslaget er beregnet for en komplett leveranse for arbeidet.

Materialtyper i kostnadsoverslag er kun ment som forslag, for å få til prising.

Informasjon om bod:

- Tegninger fra AEB AS er lagt som grunnlag for boden
- Yttertak av typen Power Tekk (Decra) farge grå
- Fasader kles med fasadeplater type Trespa. Farge velges før oppstart
- Hvite slette boddører inn til sykkelbod og vaktmesterbod - totalt 5 stk
- Hvit slett isolert port til vaktmesterbod, med motor og portåpner
- Vaktmesterbod isoleres og vegger og himling kles med OSB-plater
- Elektro - nødvendig antall stikk og lamper i bod og utebelysning
- Låssystem. Det er priset låssylindere som er tilpasset dagens system i Borettslaget.

Vi ser frem til tilbakemeldingen Deres på kostnadsoverslaget og håper å samarbeide med dere snart!

Rigg og drift

Produktnavn
Rigg og drift Rigg og drift av byggeplassen inkludert sikring, HMS-arbeid, transport, flytting av maskiner, brakkerigg, befaringer, møter og oppfølging av prosjektet.

Grunnarbeid

Produktnavn
Riving og fylling Rive betongmur og betongbod på bakside av Øvre Enggate 11 og 13. Rive trapp ned til kjellere for John Allansgate 3 og 5. Fylle inntil ny kjellertrapp.
Natursteinmur mot kirke Montering mur, fylle i bak mur for gangareal til kirke. Pris basert på 20 m2. Avregnes a kr 4 300,- inkl mva pr. m2 mur

Grunnarbeid

Produktnavn
Tilpasninger av/rundt areal ved trapp for tidligere Soldatheimen Singel eller jordmasser brukes for tilpasninger
Grunnarbeid for bod Sprenge/pigge, laste og kjøre bort sprengtstein. Avretting, tilpasninger av areal rundt med singel eller grus
Klargjøring for montering av granittstein mellom plenareal og Øvre Enggate 11 og 13 Nødvendig graving
Plen Tilbakeførsel av jord. Opparbeidelse av grøntareal inkl legging av ferdigplen
Grunnarbeid for mingleområde Klargjøring for stein/heller
Asfaltering Avregnes. Det er beregnet ca 100 m2 i kostnadsoverslaget

Dør inn til avfallsrom i Johan Allans gata 5

Produktnavn
Riving og murerarbeid Dagens dør demonteres. Utsparingshull i betongvegg, mures igjen.
Betongsaging og montering dør Betongsaging av nytt dørhull fra fyrkjeller til tidligere avfallsrom. Demontert dør, remonteres i ny døråpning.

Betongtrapp John Allans gate 5 og 7

Produktnavn
Betongtrapp Nødvendig forskalings og armeringsarbeid. Montering sluk. Støpearbeid. Riving av forskaling
Materialer Armering, forskalingsmateriell, betong. rekkverk til trapp etc
Montering av nytt rekkver Rekkverk av ubehandlet aluminium. Stående spiler.

Bod

Produktnavn
Støping av ringmur og betongplate Montering forskaling, armering og støping og pussing
Tømrerarbeid Oppføring av bod. se innledende beskrivelse.
Elektrikerarbeid Stikkontakter, utelamper etc
Materialer til bod Nødvendige materialer for oppføring av bod
Betong, armering og forskalingsmateriell til ringmur og betongplate

Mingleområde og granittstein mot plen

Produktnavn
Legging 50x50 heller Legging heller for mingleområde (36 m2), samt gangsti til kjellertrapp (10+10 meter) Type helle Aaltvedt Helle tørrstøpt grå 50x50x5cm
Montering pergola Inkl fundament
Lekeapparat Avsatt kr 70 000 ,- inkl mva til lekeapparat
Innkjøp Pergola Avsatt kr 75 000 ,- inkl mva til innkjøp av pergola fra Pergolux. type PERGOLUX Pergola S3 - 3x4 m
Montering granitt/kantstein Legging granittstein mellom plen og Øvre Enggata 11 og 13, ca 19 m
Materialer Heller, granitt/kantstein, mørtel, armering og settesand til heller etc

Flettverksgjerde mot kirken

Produktnavn
Montering flettverksgjerde. Høyde 100 cm lengde ca 20 m
Flettverksgjerde Materialer

Oppussing av trappen til tidligere Soldatheimen

Produktnavn
Betongsaging Kostnad for eventuell betongsaging
Arbeid murer Timer og materiell for pussing av skader og tilpasninger.

Betongtrapp - John Allansgate 7

Produktnavn
Pussarbeid Trapp, vegger etc pusses.
Montering av nytt rekkverk Rekkverk av ubehandlet aluminium. Stående spiler.
Materialer Puss, epoxy og rekkverk

Gjerde på natursteinsmur mot avfall/parkeringsplass

Produktnavn
Gjerde - 14 m Utforming eller type gjerde er ikke avklart. Det er derfor satt av kr 115 000 ,- inkl mva til gjerde

Port/Bom

Produktnavn
Levering og montering av bom Enkel aluminiumsport. Plasser ved avslutning av asfalt, mot utomhusanlegg

Avfallshåndtering

Produktnavn
Håndtering og sortering av avfall Miljøvennlig håndtering og sortering av avfall, inkludert demonterte materialer.

Sum Pris (ekskl. MVA)	kr 2 002 181,00
mva 25%	kr 500 545,00

Sum Pris (inkl. MVA)	**kr 2 502 726,00**

Forbehold om prisstigning


TEGNERIET AS
TEGNEKONTOR


TEGNERIET AS
TEGNEKONTOR


TEGNERIET AS
TEGNEKONTOR

VEDLEGG 5

§ 5-11 a. ***Rett til å setje opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil***

Ein andelseigar som disponerer eigen parkeringsplass på eigedomen til burettslaget, har med samtykke frå styret rett til å setje opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknyting til parkeringsplassen. Samtykke kan berre nektast om det ligg føre ein sakleg grunn til det.

Ein andelseigar som har rett til å parkere på eigedomen til burettslaget, men utan å disponere ein eigen plass, kan krevje at det blir sett opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkome kravet med mindre det ligg føre ein sakleg grunn til å nekte. Styret avgjer kvar ladepunktet skal setjast opp.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Allanengen Borettslag tirsdag 12.05.2026 kl. 17:00 - Misjonskirka, Fridjof Nansens gate 24.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møteleder som ble valgt: Camilla L. Thomassen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Sekretær som ble valgt: Camilla L. Thomassen

1.3 Valg av 1 person til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder:

Åse Useth

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett

Det opplyses om antall møtende totalt, antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Det er kun anledning til å ta med en fullmakt ekstra i tillegg til sin egen stemme.

Vedtak:

Antall møtende totalt: 25

Fra KBBL møtte: Camilla L. Thomassen og Wawrek Podraza

Antall med stemmerett er : 18

Antall fullmakter: 4

Antall stemmer totalt: 22

1.5 Godkjenning av innkalling.

Vedtak:

Innkalling til generalforsamling ble godkjent.

2. Rehabilitering sørfasade - opsjoner 2/3 flertall

Borettslaget står foran en rehabilitering av sørfasaden på blokkene i John Allans gate 3,5 og 7. Dette er et nødvendig vedlikehold som må gjennomføres, og er innenfor styret sine mandater. Styret i borettslaget har gjennomført en energikartlegging i forkant og søkt Enova om støtte til rehabiliteringen. Borettslaget har fått innvilget et beløp på kr 1 800 000 fra Enova.

Borettslaget har hentet inn tilbud fra fire forskjellige tilbydere - AT Byggservice, Trio Hus AS, Gomabygg og Christie Opsahl. Av de fire tilbudene som ble levert og vurdert var det Trio Hus som hadde det beste tilbudet på pris og gjennomføring av prosjektet.

Styret har i tillegg hentet inn tilbud på flere opsjoner fra entreprenør og vedtatt opsjon 2 og 4.

- Opsjon 2: Utskifting av eksisterende stuevinduer på gavlvegger
- Opsjon 4: Utvidelse av balkonger

Priser er beskrevet i vedlegg 2 - prosjektpris fra Trio Hus

Total pris på rehabilitering med opsjon 2 og 4 inkl. prosjektledelse er på kr 13 500 000. Etter prosjektet er gjennomført vil borettslaget motta kr 1 800 000 fra Enova.

Dette foreslås finansiert med et låneopptak i Sparebank 1 Nordmøre med nedbetalingstid på 30 år, hvor de 5 første årene er avdragsfrie.

Se vedlegg 1a for økte økte finanskostnader per andel per måned, og økning i fellesgjeld for rehabilitering av sørfasade med opsjon 2 og 4.

Se vedlegg 1b for økte finanskostnader per andel per måned, og økning i fellesgjeld for rehabilitering av sørfasade, nødvendig vedlikehold.

Se vedlegg 2 for prosjektpris fra Trio Hus.

Det skal stemmes over om opsjon 2 og 4 skal tas med i prosjektet.

Forslag til vedtak: Prosjekt med rehabilitering av sørfasade med opsjon 2 og 4 foreslås vedtatt.

Styrets innstilling: Styret innstiller på å vedta prosjektet inkludert opsjon 2 og 4.

Vedtak:

For: 18
Mot: 4

Styrets innstilling ble vedtatt med 18 stemmer som er 2/3 flertall

3. Utomhusanlegg 2/3 flertall

Borettslaget har planlagt rehabilitering av uteområdet. Arbeidet består opparbeidelse av uteområdet, oppføring av bod, oppføring av støttemur, nedgravde søppeldunker og parkering for el-bil.

Ny løsning med søppelhåndtering er å anse som et nødvendig vedlikehold. Dagens løsning er ulovlig, og i strid med forsikringsvilkår.

Borettslaget har etter borettslagslovens §5-11a - Rett til å setje opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil - plikt til å legge til rette for elbil lading og er å anse som et nødvendig vedlikehold.

Styret i borettslaget har innhentet et kostnadsoverslag fra Fosna Stein på utførelse av arbeidet. Totalt kostnadsoverslag med alt arbeid er estimert til kr ca 3 500 000. Merk at i vedlagte tilbud fra Fosna Stein AS er ikke pris på bunntømte containere tatt inn i prisen. Kostnadsestimat på bunntømte containere fra Remidt er ca kr 160 000.

Dette foreslås finansiert med et låneopptak i Sparebank 1 Nordmøre med nedbetalingstid på 30 år, hvor de 5 første årene er avdragsfrie.

Se vedlegg 3 med økte finanskostnader per andel per måned, og økning i fellesgjeld.

Se vedlegg 4 fra Fosna Stein med kostnadsestimat og tegninger av plan for uteområdet.

Se vedlegg 5 Borettslagslovens §5-11a.

Det stemmes over totalt prosjekt utomhusanlegg. Dersom det totale prosjektet ikke blir vedtatt med det nødvendige antall stemmer må styret fortsatt gjennomføre pålagt og nødvendig vedlikehold innenfor sitt mandat - etablering av lovlig søppelhåndtering og etablering av elbil lading.

Forslag til vedtak: Prosjekt med utomhusanlegg foreslås vedtatt.

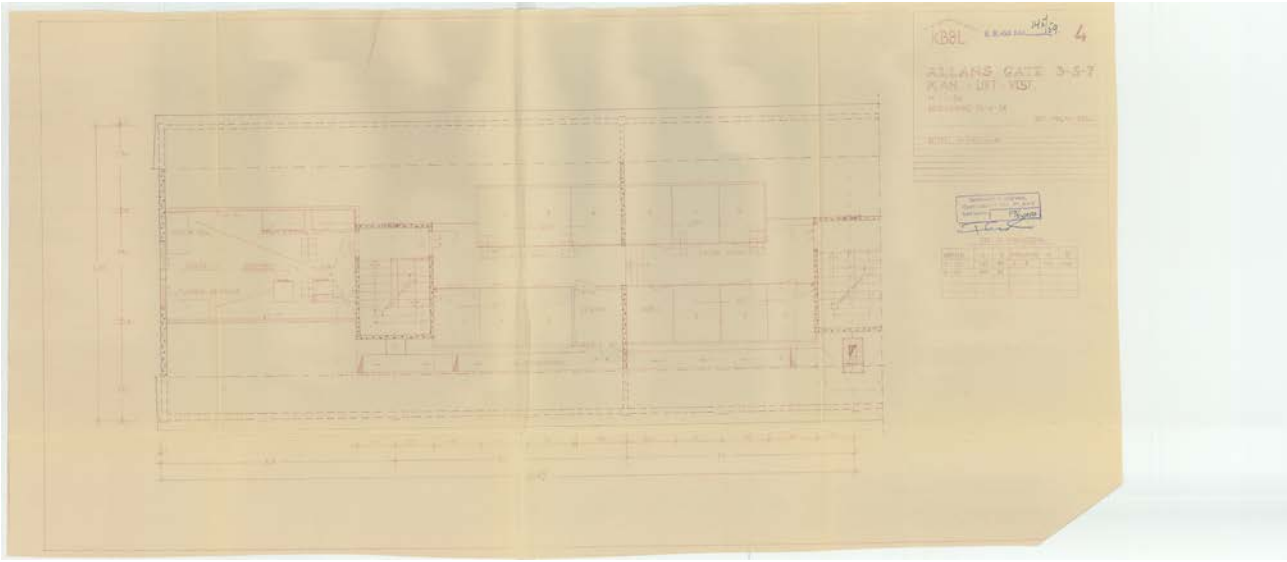
Vedtak:

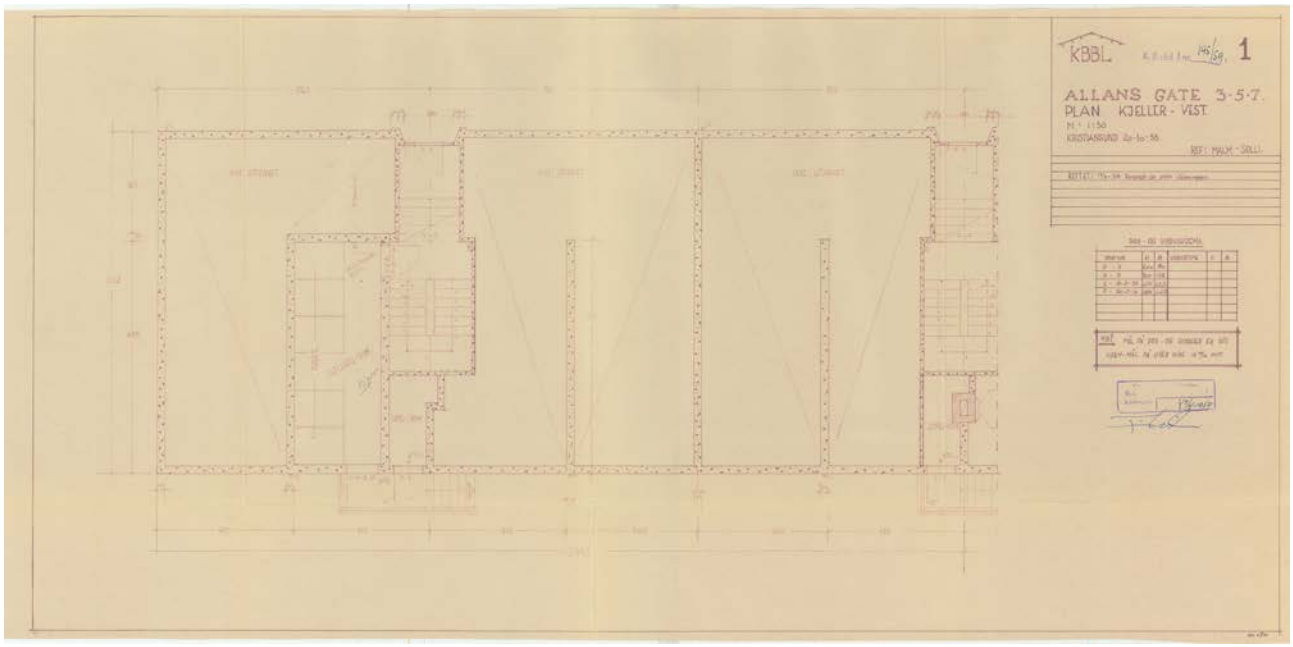
For: 18

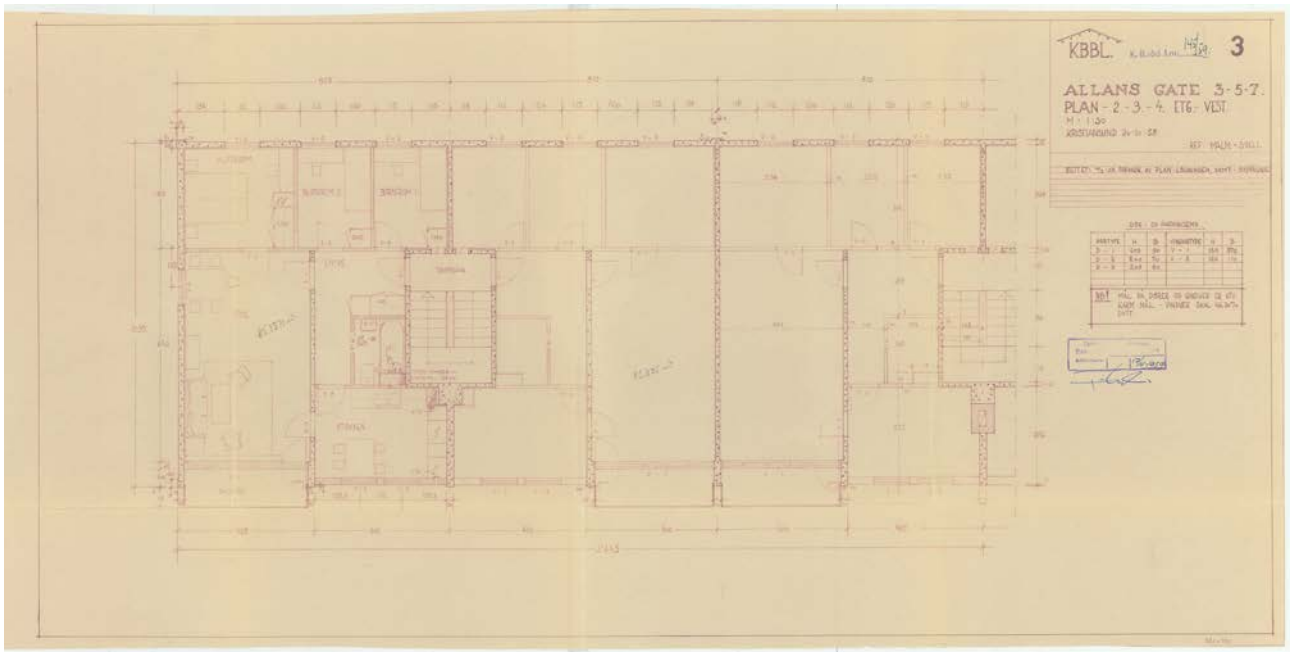
Mot: 4

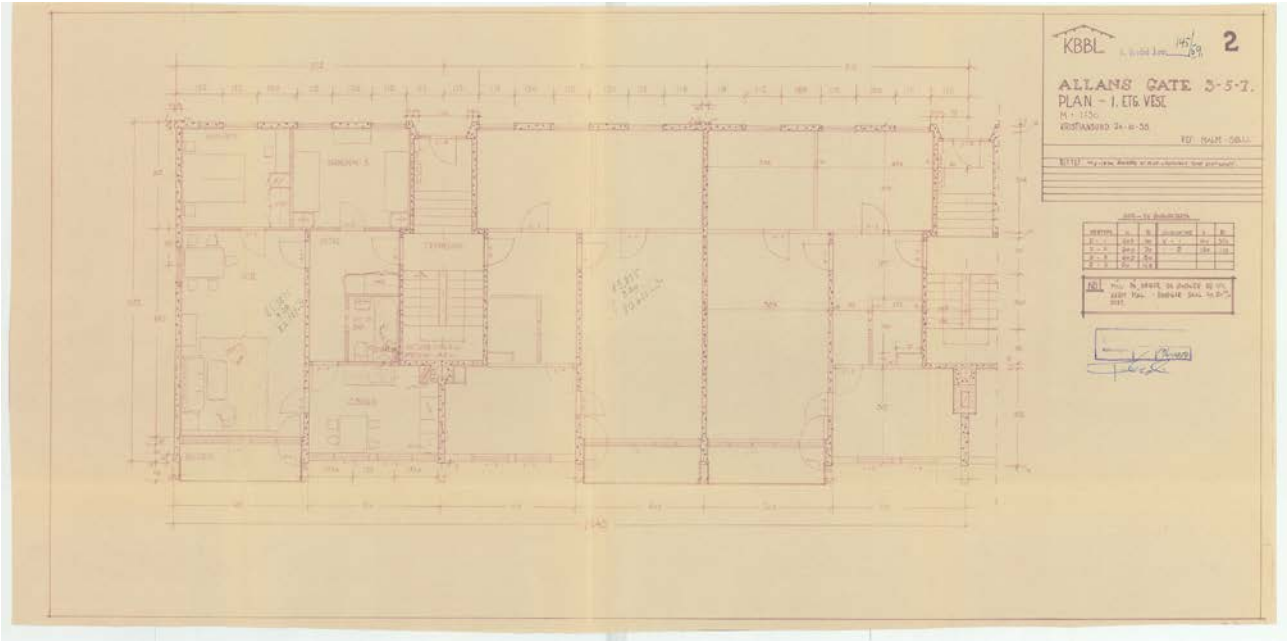
Prosjekt med utomhusanlegg ble vedtatt med 18 stemmer som er 2/3 flertall.

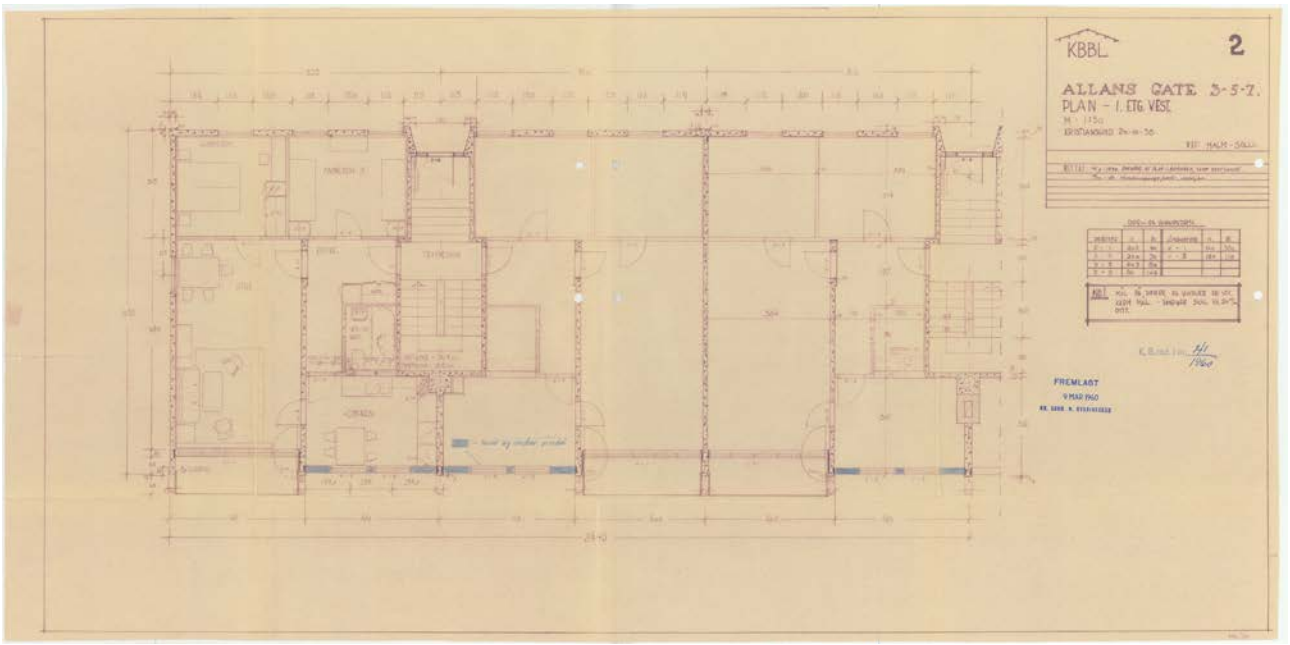
Møteleder Protokollvitne

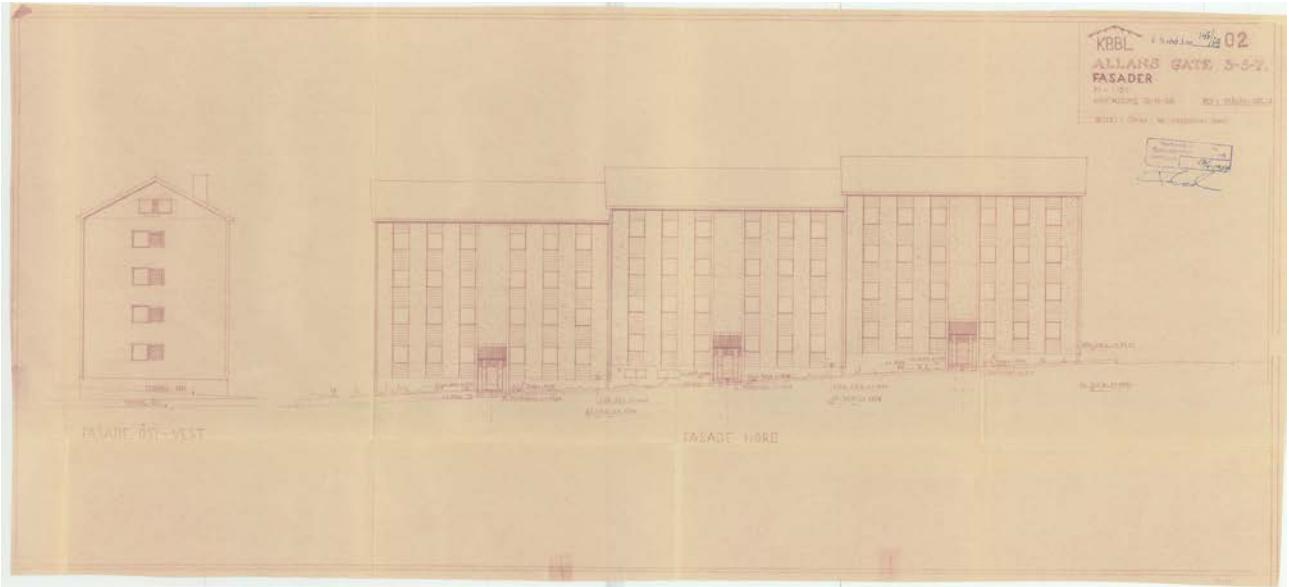

KBBL
4
ALLANS GATE 3-5-7
KAN. LIFT VEST.

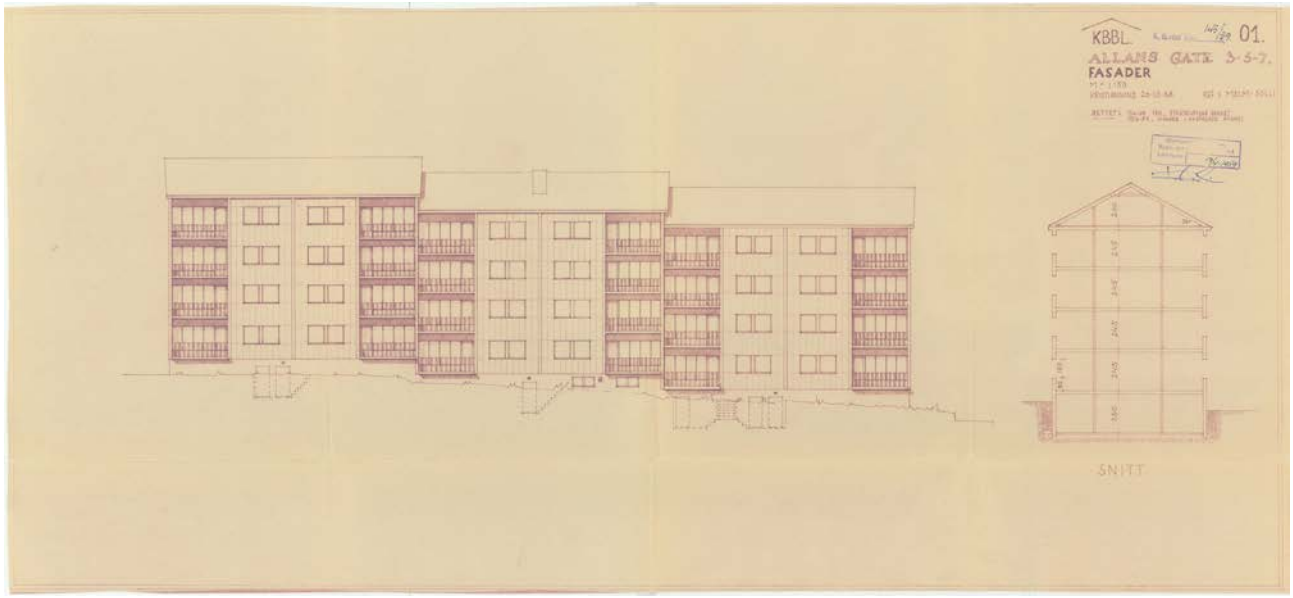

KBBL
1
ALLANS GATE 3-5-7.
PLAN KJELLER - VEST.
M. 1:50

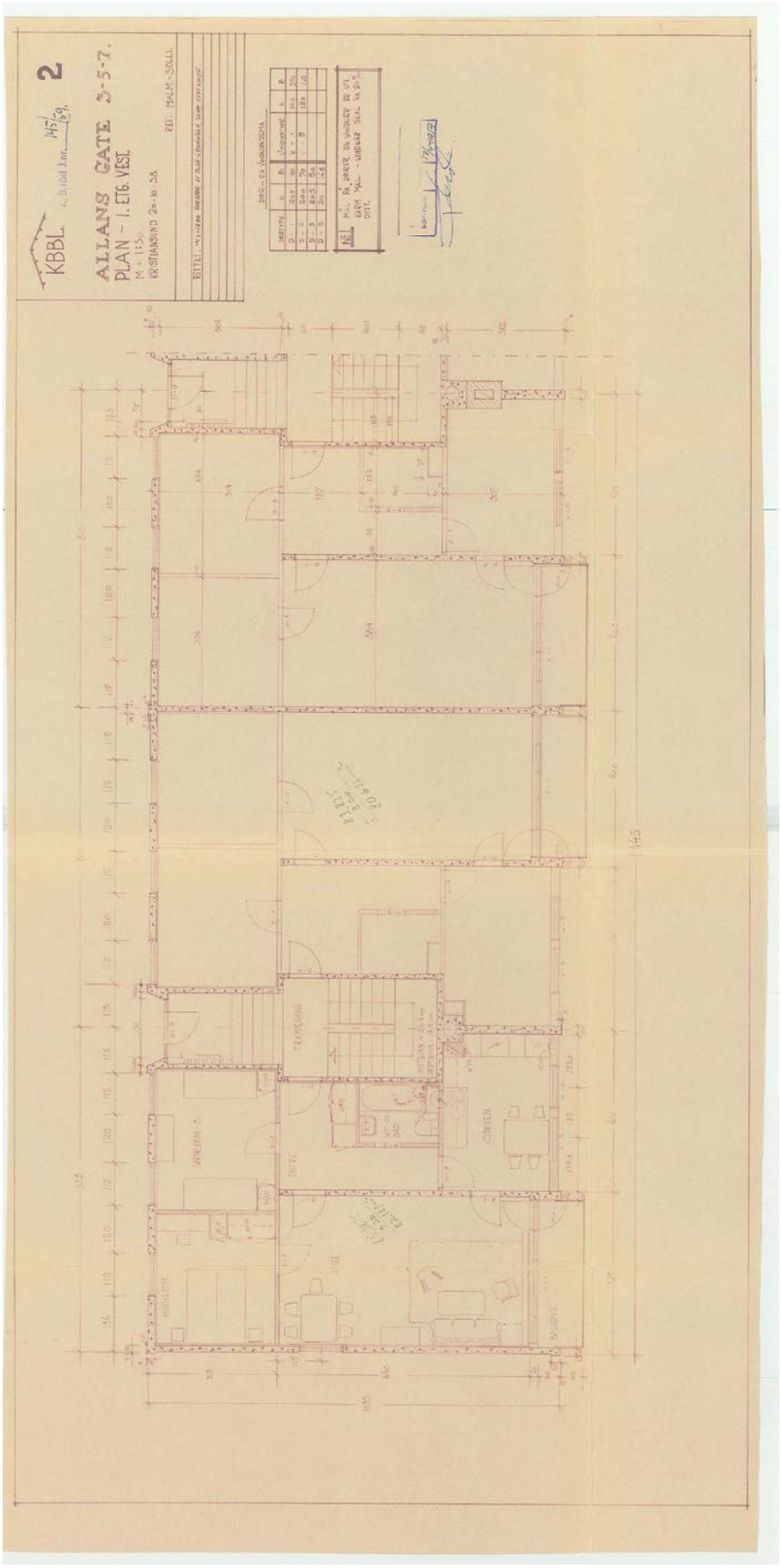

KBBL
3
ALLANS GATE 3-5-7.
PLAN - 2 - 3 - 4. ETG. VEST
M: 1:50

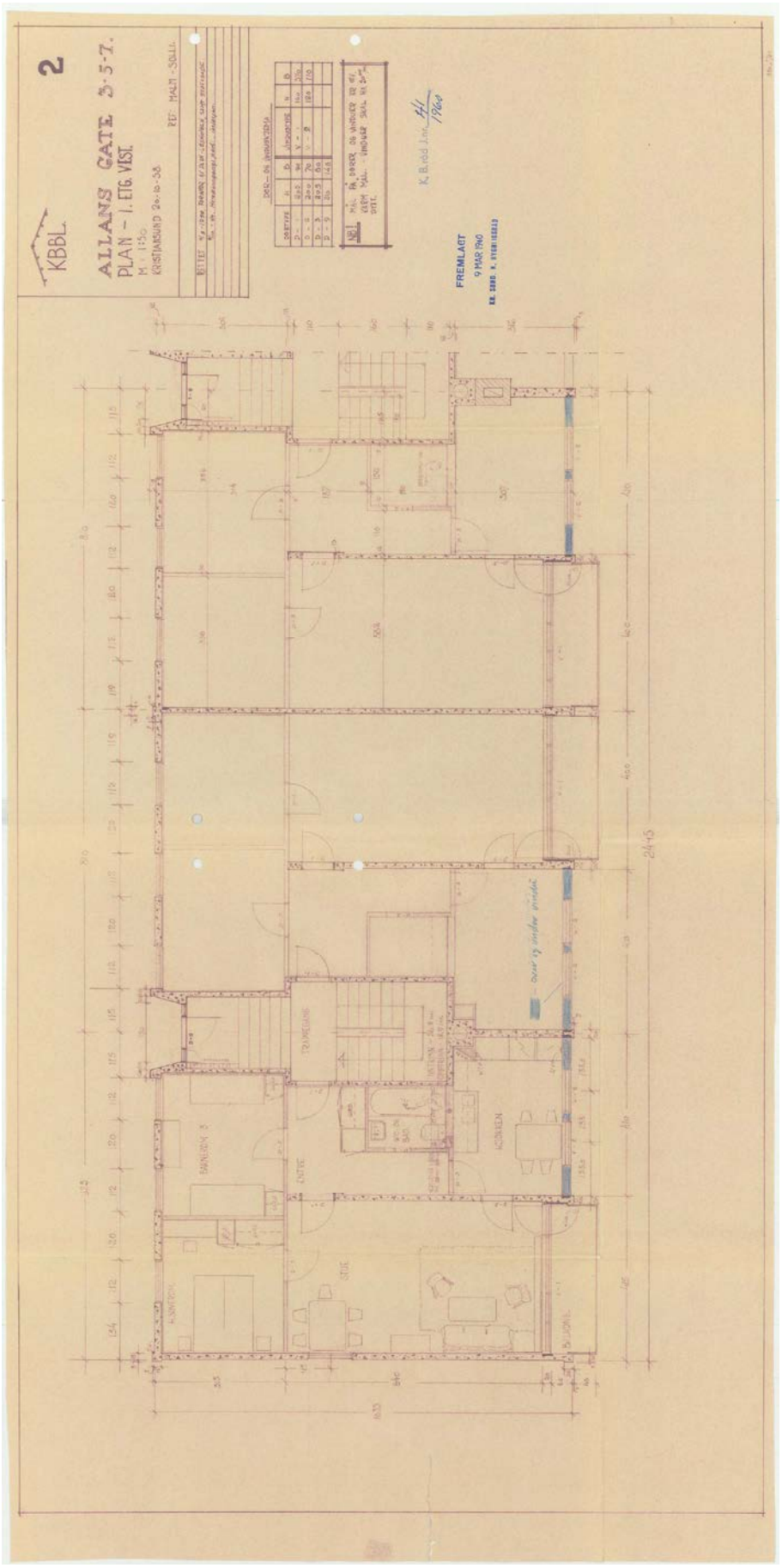

KBBL
2
ALLANS GATE 3-5-7.
PLAN - 1. ETG. VEST

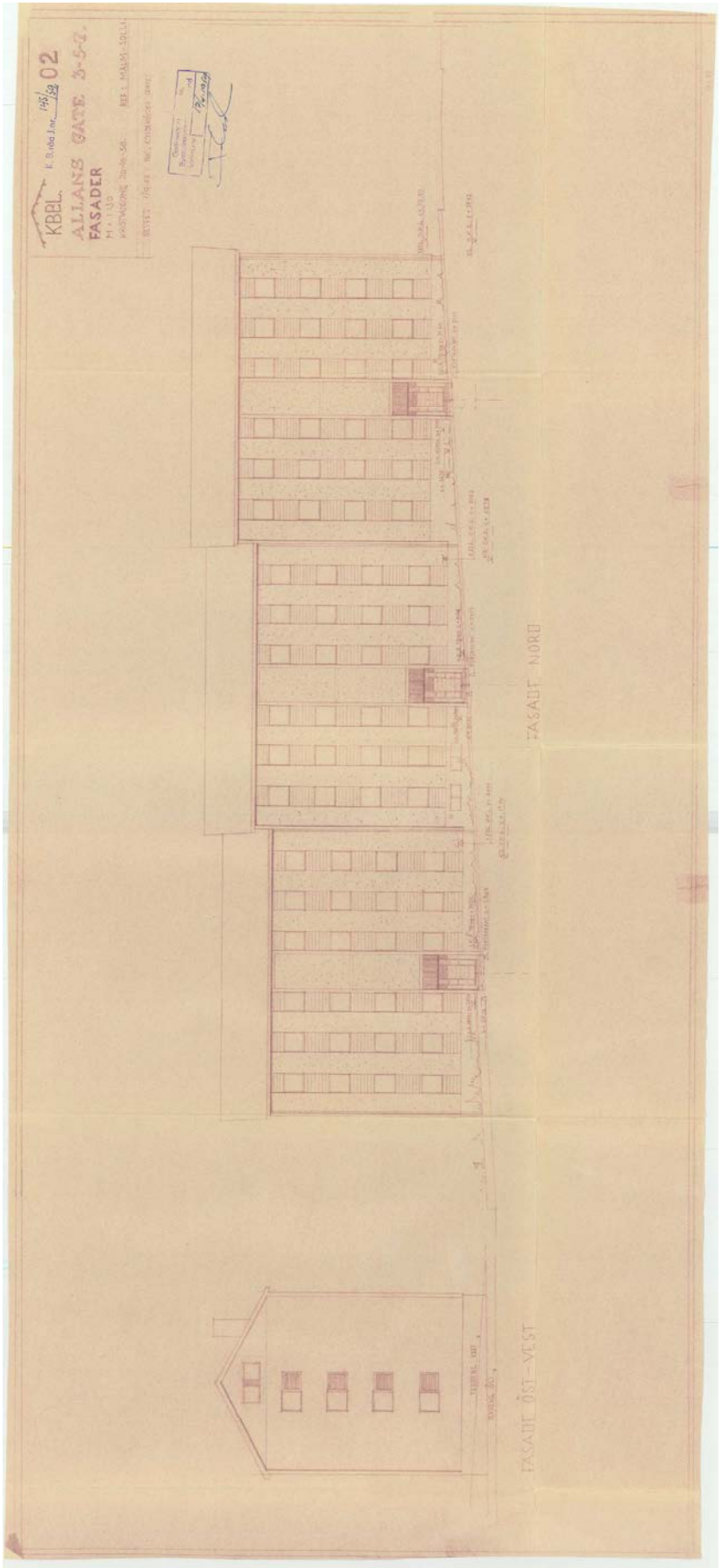

KBBL
2
ALLANS GATE 5-5-7.
PLAN - 1. ETG VEST.
FREMLAGT
9 MAR 1960

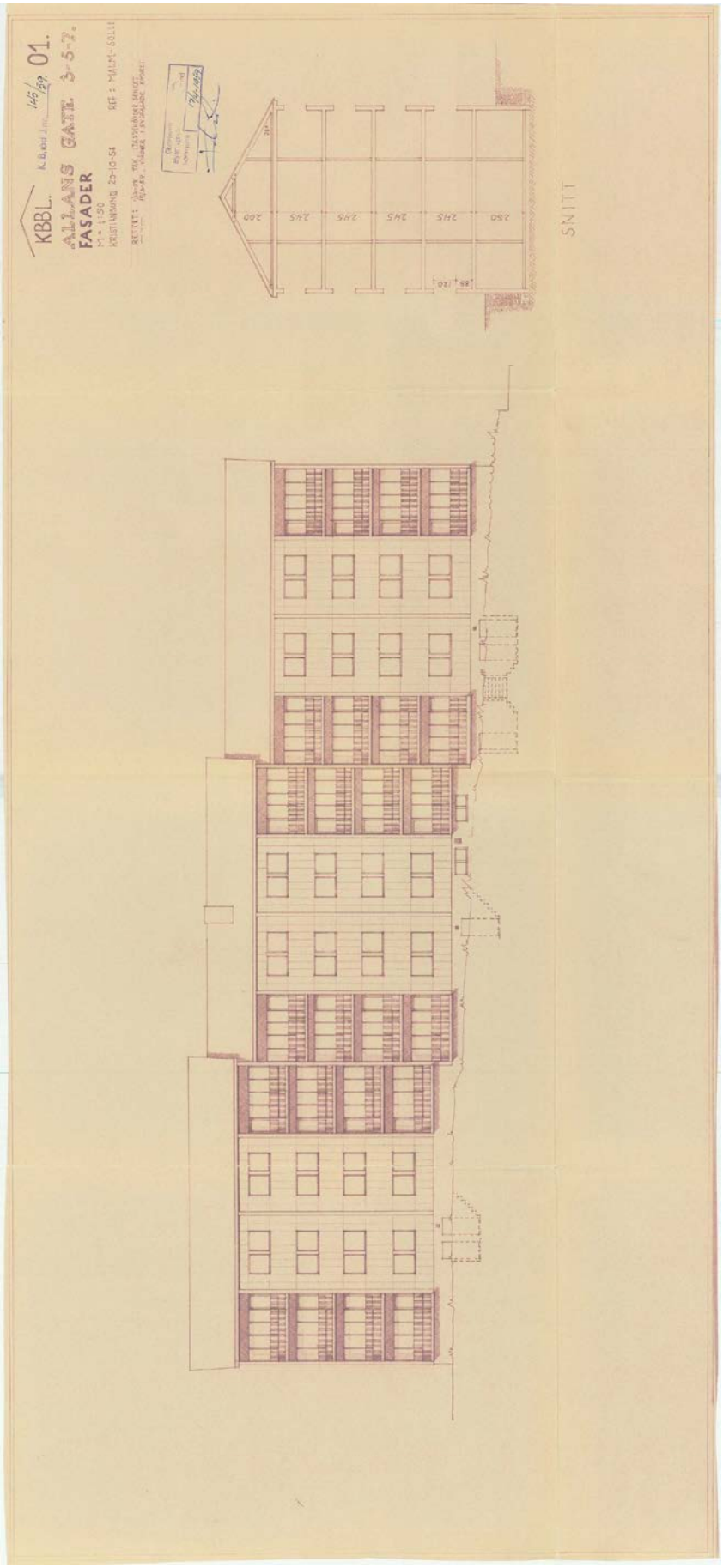

KBBL
02
ALLANS GATE 3-5-7.
FASADER
FASADE ØST-VEST
FASADE NORD


KBBL
01.
ALLANS GATE 3-5-7.
FASADER
SNITT


KBBL
2
ALLANS GATE 3-5-7.
PLAN – 1. ETG. VEST.
M: 1:50
KRISTIANSAND 24-10-58
TEGN: HALM-SOLLI


KBBL
2
ALLANS GATE 3-5-7.
PLAN - 1. ETG. VEST.
M 1:50
KRISTIANSUND 20-10-58
REF: MALM - SOLLI.
FREMLAGT
9 MAR 1960
KR. SUND. K. BYGNINGSRAD
K. B. rød Jnr. 4/1 1960
BARNEROM 3
ENTRE
STUE
TRAPPEGANG
KJØKKEN
24.45


KBBL
02
ALLANS GATE 3-5-7.
FASADER
FASADE NORD
FASADE ÖST-VEST


KBBL.
01.
ALLANS GATE 3-5-7.
FASADER
SNITT

Matrikkelrapport **BYG0011**
Kommune: 1505 KRISTIANSUND

Bygg

Koordinatsystem:
22 - EUREF89 UTM Sone 32

Utvalgskriterier for rapporten

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

Adresse

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

Matrikkelenhet

Gnr: 6 Bnr: 439 Fnr: Snr:

Hjemmelshaver/Kontaktperson

Fødsels- eller org.nr:
Etternavn: Fornavn:

Bygningsstatus

Nåværende:
Tidligere:
I periode fra: til:

Søkevindu

Øst:		Nord:	
Øst:		Nord:	

Subrapporter

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

Matrikkelrapport **BYG0011**

Kommune: 1505 KRISTIANSUND

Bygg

Koordinatsystem:
22 - EUREF89 UTM Sone 32

Bygningsnr	Løpenr	Endrings-kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
12 607 741			Tatt i bruk	142 Stort frittliggende	Bolig	8	706	0	706	0	0	0

Datoer:	Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal
					15.06.1960		6998947	435880	0

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
Loft	1	0	62.0	0.0	62.0	0.0	0.0	0.0
Hovedetasje	4	2	151.0	0.0	151.0	0.0	0.0	0.0
Hovedetasje	3	2	151.0	0.0	151.0	0.0	0.0	0.0
Hovedetasje	2	2	151.0	0.0	151.0	0.0	0.0	0.0
Hovedetasje	1	2	151.0	0.0	151.0	0.0	0.0	0.0
Kjelleretasje	1	0	40.0	0.0	40.0	0.0	0.0	0.0

Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
H0101	Bolig	66	3	Kjøkken	1	1	4900 John Allans gate 5	1505 - 6/439
H0102	Bolig	66	3	Kjøkken	1	1	4900 John Allans gate 5	1505 - 6/439
H0201	Bolig	68	4	Kjøkken	1	1	4900 John Allans gate 5	1505 - 6/439
H0202	Bolig	68	4	Kjøkken	1	1	4900 John Allans gate 5	1505 - 6/439
H0301	Bolig	68	4	Kjøkken	1	1	4900 John Allans gate 5	1505 - 6/439
H0302	Bolig	68	4	Kjøkken	1	1	4900 John Allans gate 5	1505 - 6/439
H0401	Bolig	68	4	Kjøkken	1	1	4900 John Allans gate 5	1505 - 6/439
H0402	Bolig	68	4	Kjøkken	1	1	4900 John Allans gate 5	1505 - 6/439

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		948038420	ALLANENGEN BORETTSLAG		v/AL Kristiansund BBL Langveien 16 6509 KRISTIANSUND N	1 / 1

Matrikkelrapport **BYG0011**

Kommune: 1505 KRISTIANSUND

Bygg

Koordinatsystem:
22 - EUREF89 UTM Sone 32

Bygningsnr	Løpenr	Endrings-kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
12 608 624			Tatt i bruk	142 Stort frittliggende	Bolig	8	712	0	712	0	0	0

Datoer:	Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal
					15.06.1960		6998950	435894	0

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
Loft	1	0	62.0	0.0	62.0	0.0	0.0	0.0
Hovedetasje	4	2	152.0	0.0	152.0	0.0	0.0	0.0
Hovedetasje	3	2	152.0	0.0	152.0	0.0	0.0	0.0
Hovedetasje	2	2	152.0	0.0	152.0	0.0	0.0	0.0
Hovedetasje	1	2	154.0	0.0	154.0	0.0	0.0	0.0
Kjelleretasje	1	0	40.0	0.0	40.0	0.0	0.0	0.0

Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
H0101	Bolig	66	3	Kjøkken	1	1	4900 John Allans gate 3	1505 - 6/439
H0102	Bolig	66	3	Kjøkken	1	1	4900 John Allans gate 3	1505 - 6/439
H0201	Bolig	68	4	Kjøkken	1	1	4900 John Allans gate 3	1505 - 6/439
H0202	Bolig	68	4	Kjøkken	1	1	4900 John Allans gate 3	1505 - 6/439
H0301	Bolig	68	4	Kjøkken	1	1	4900 John Allans gate 3	1505 - 6/439
H0302	Bolig	68	4	Kjøkken	1	1	4900 John Allans gate 3	1505 - 6/439
H0401	Bolig	68	4	Kjøkken	1	1	4900 John Allans gate 3	1505 - 6/439
H0402	Bolig	68	4	Kjøkken	1	1	4900 John Allans gate 3	1505 - 6/439

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		948038420	ALLANENGEN BORETTSLAG		v/AL Kristiansund BBL Langveien 16 6509 KRISTIANSUND N	1 / 1

Bygningsnr	Løpenr	Endrings-kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
12 608 624	**1**	Tilbygg	Igangsettingstillatelse	142 Stort frittliggende	Bolig	0	0	0	0	0	0	0

Datoer:	Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal
	19.10.2026	19.10.2026					6998950	435894	26

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
Hovedetasje	4	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Hovedetasje	3	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Hovedetasje	2	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Hovedetasje	1	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
H0101	Bolig	0	0		0	0	4900 John Allans gate 3	1505 - 6/439
H0102	Bolig	0	0		0	0	4900 John Allans gate 3	1505 - 6/439
H0201	Bolig	0	0		0	0	4900 John Allans gate 3	1505 - 6/439
H0202	Bolig	0	0		0	0	4900 John Allans gate 3	1505 - 6/439
H0301	Bolig	0	0		0	0	4900 John Allans gate 3	1505 - 6/439
H0302	Bolig	0	0		0	0	4900 John Allans gate 3	1505 - 6/439
H0401	Bolig	0	0		0	0	4900 John Allans gate 3	1505 - 6/439
H0402	Bolig	0	0		0	0	4900 John Allans gate 3	1505 - 6/439

Tiltakshaver:

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhe	Adresse
Tiltakshaver	948038420	ALLANENGEN BORETTSLAG		v/AL Kristiansund BBL Langveien 16 6509 KRISTIANSUND N

Kontaktperson:

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhe	Adresse
Kontaktperson	919388285	TEGNERIET AS		Sørlia 13 6520 FREI

Matrikkelrapport **BYG0011**

Kommune: 1505 KRISTIANSUND

Bygg

Koordinatsystem:
22 - EUREF89 UTM Sone 32

Bygningsnr	Løpenr	Endrings-kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
12 626 029			Tatt i bruk	181 Garasjeuthus anneks til	Annet som ikke	0	0	40	40	0	0	0

Rolle | Fødsdato/org.nr | Navn | Bruksenhe | Adresse

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Fødsdato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		948038420	ALLANENGEN BORETTSLAG		v/AL Kristiansund BBL Langveien 16 6509 KRISTIANSUND N	1 / 1

Datoer: Rammetillatelse | Igangsettingstill. | Midl. brukstillat. | Ferdigattest | Tatt i bruk | Utgått/ revet | Nord | Øst | Bebygd areal

				15.06.1970		6998906	435884	0

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
Hovedetasje	1	0	0.0	40.0	40.0	0.0	0.0	0.0

Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		1505 - 6/439

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Fødsdato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		948038420	ALLANENGEN BORETTSLAG		v/AL Kristiansund BBL Langveien 16 6509 KRISTIANSUND N	1 / 1

Bygningsnr	Løpenr	Endrings-kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
12 626 037			Tatt i bruk	181 Garasjeuthus anneks til	Annet som ikke	0	0	65	65	0	0	0

Datoer: Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal
				15.06.1970		6998906	435890	0

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
Hovedetasje	1	0	0.0	65.0	65.0	0.0	0.0	0.0

Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		1505 - 6/439

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		948038420	ALLANENGEN BORETTSLAG		v/AL Kristiansund BBL Langveien 16 6509 KRISTIANSUND N	1 / 1

Bygningsnr	Løpenr	Endrings-kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
12 645 074			Tatt i bruk	142 Stort frittliggende	Bolig	8	709	0	709	0	0	0

Datoer: Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal
25.11.1958	13.10.1959			15.06.1960		6998947	435862	0

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
Loft	1	0	62.0	0.0	62.0	0.0	0.0	0.0
Hovedetasje	4	2	152.0	0.0	152.0	0.0	0.0	0.0
Hovedetasje	3	2	152.0	0.0	152.0	0.0	0.0	0.0
Hovedetasje	2	2	152.0	0.0	152.0	0.0	0.0	0.0
Hovedetasje	1	2	151.0	0.0	151.0	0.0	0.0	0.0
Kjelleretasje	1	0	40.0	0.0	40.0	0.0	0.0	0.0

Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
H0101	Bolig	66	3	Kjøkken	1	1	4900 John Allans gate 7	1505 - 6/439

Matrikkelrapport **BYG0011**

Kommune: 1505 KRISTIANSUND

Bygg

Koordinatsystem:
22 - EUREF89 UTM Sone 32

Bygningsnr	Løpenr	Endrings-kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
12 658 729			Tatt i bruk	136 Andre småhus m/3	Bolig	4	349	0	349	0	0	0

Datoer:	Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal
					15.12.1960		6998910	435898	0

Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
H0102	Bolig	66	3	Kjøkken	1	1	4900 John Allans gate 7	1505 - 6/439
H0201	Bolig	68	4	Kjøkken	1	1	4900 John Allans gate 7	1505 - 6/439
H0202	Bolig	68	4	Kjøkken	1	1	4900 John Allans gate 7	1505 - 6/439
H0301	Bolig	68	4	Kjøkken	1	1	4900 John Allans gate 7	1505 - 6/439
H0302	Bolig	68	4	Kjøkken	1	1	4900 John Allans gate 7	1505 - 6/439
H0401	Bolig	68	4	Kjøkken	1	1	4900 John Allans gate 7	1505 - 6/439
H0402	Bolig	68	4	Kjøkken	1	1	4900 John Allans gate 7	1505 - 6/439

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		948038420	ALLANENGEN BORETTSLAG		v/AL Kristiansund BBL Langveien 16 6509 KRISTIANSUND N	1 / 1

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
Hovedetasje	2	2	125.0	0.0	125.0	0.0	0.0	0.0
Hovedetasje	1	2	128.0	0.0	128.0	0.0	0.0	0.0
Kjelleretasje	1	0	96.0	0.0	96.0	0.0	0.0	0.0

Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
H0101	Bolig	62	2	Kjøkken	1	1	11800 Øvre Enggate 11	1505 - 6/439
H0102	Bolig	62	2	Kjøkken	1	1	11800 Øvre Enggate 11	1505 - 6/439
H0201	Bolig	60	2	Kjøkken	1	1	11800 Øvre Enggate 11	1505 - 6/439
H0202	Bolig	60	2	Kjøkken	1	1	11800 Øvre Enggate 11	1505 - 6/439

Bygningsnr	Løpenr	Endrings-kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
12 658 737			Tatt i bruk	136 Andre småhus m/3	Bolig	4	330	0	330	0	0	0

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		948038420	ALLANENGEN BORETTSLAG		v/AL Kristiansund BBL Langveien 16 6509 KRISTIANSUND N	1 / 1

Datoer:	Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal
					15.12.1960		6998922	435898	0

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
Hovedetasje	2	2	125.0	0.0	125.0	0.0	0.0	0.0
Hovedetasje	1	2	128.0	0.0	128.0	0.0	0.0	0.0
Kjelleretasje	1	0	77.0	0.0	77.0	0.0	0.0	0.0

Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
H0101	Bolig	62	2	Kjøkken	1	1	11800 Øvre Enggate 13	1505 - 6/439
H0102	Bolig	62	2	Kjøkken	1	1	11800 Øvre Enggate 13	1505 - 6/439
H0201	Bolig	60	2	Kjøkken	1	1	11800 Øvre Enggate 13	1505 - 6/439
H0202	Bolig	60	2	Kjøkken	1	1	11800 Øvre Enggate 13	1505 - 6/439

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		948038420	ALLANENGEN BORETTSLAG		v/AL Kristiansund BBL Langveien 16 6509 KRISTIANSUND N	1 / 1



Matrikkelrapport **BYG0011**

Kommune: 1505 KRISTIANSUND

Bygg

Koordinatsystem:
22 - EUREF89 UTM Sone 32

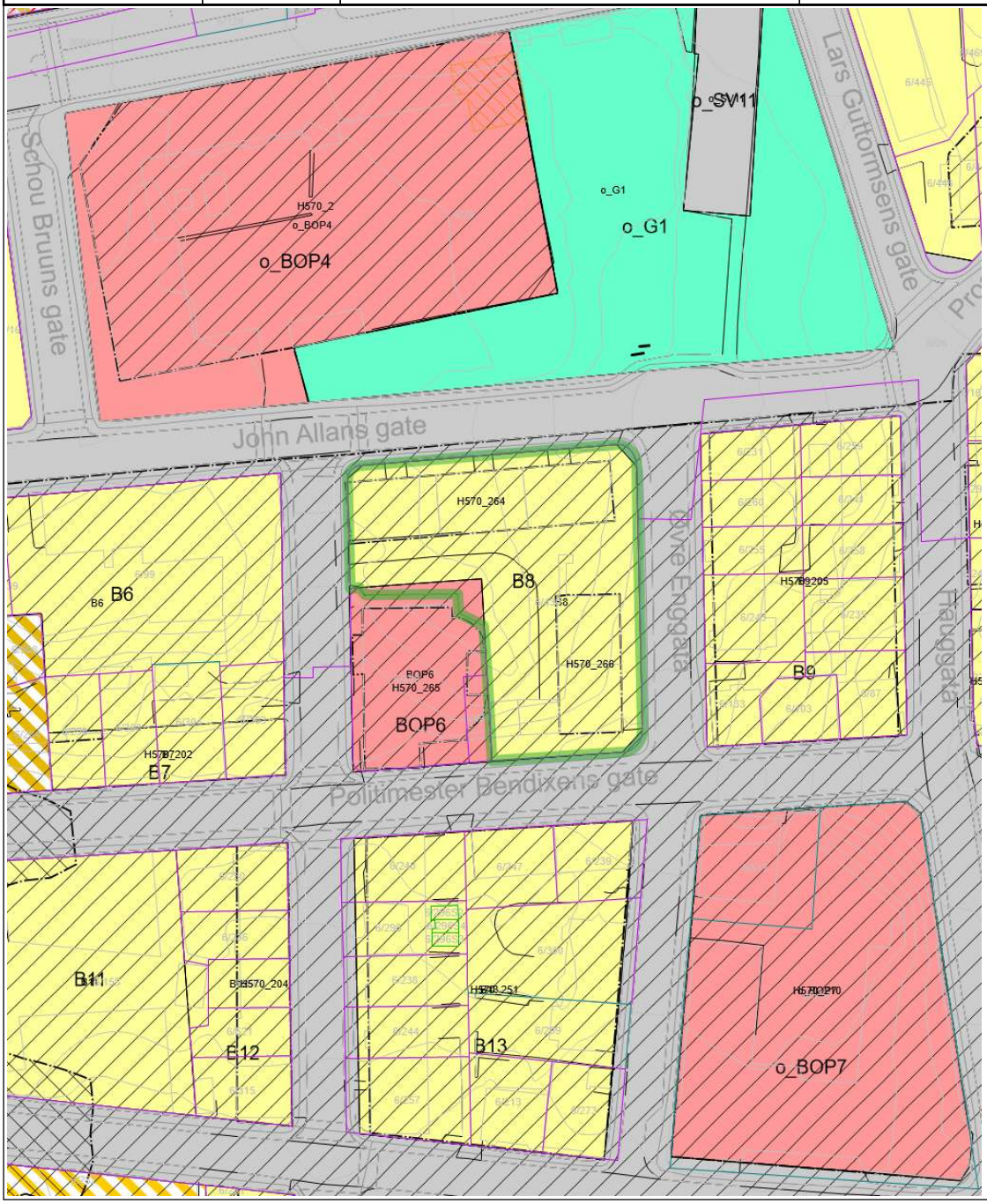
Bygningsnr	Løpenr	Endrings-kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt

Kristiansund kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 6	Bnr: 439	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	John Allans gate 3 6509 KRISTIANSUND N, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



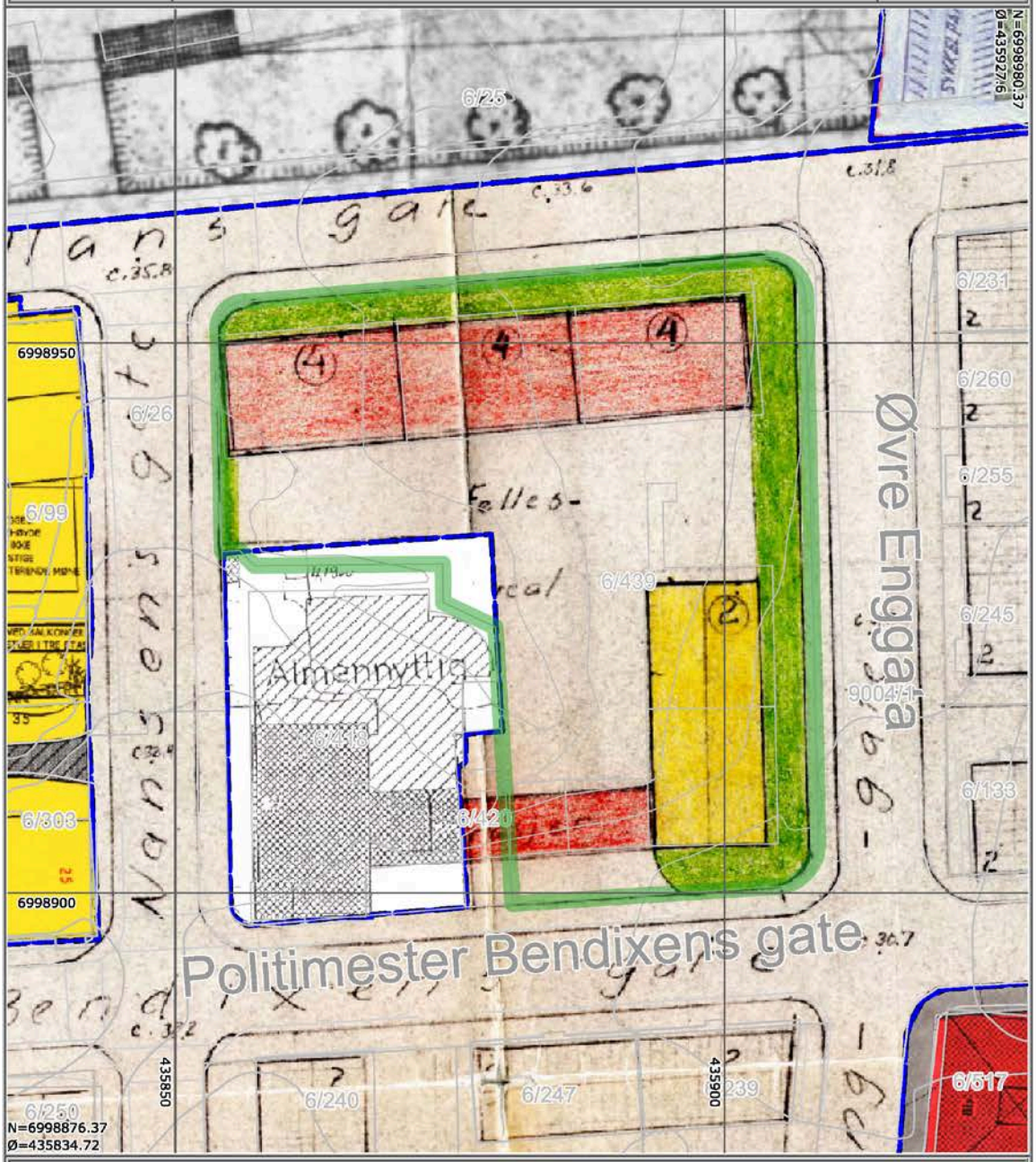
Tegnforklaring

- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrense fiktiv
- Eiendomsgrense
- Høydekurve 1m Kristiansund
- BygningTiltak
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gangfelt avgrensning
- Veg
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Kvikkleire
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende
- KpOmråde kommunedelplan forslag
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Byggetiltak
- Gangfelt avgrensning
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Gangfelt
- Fortau
- Sti
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for støysoner
- Bevaring kulturmiljø
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Veg - Nåværende
- Blågrønnstruktur - Nåværende
- KpArealformålOmråde Omrnavn tooltip
- Høydekurve 1m Kristiansund
- Forsenkningskurve Kristiansund

05.11.2026, 09:49 Utskrift

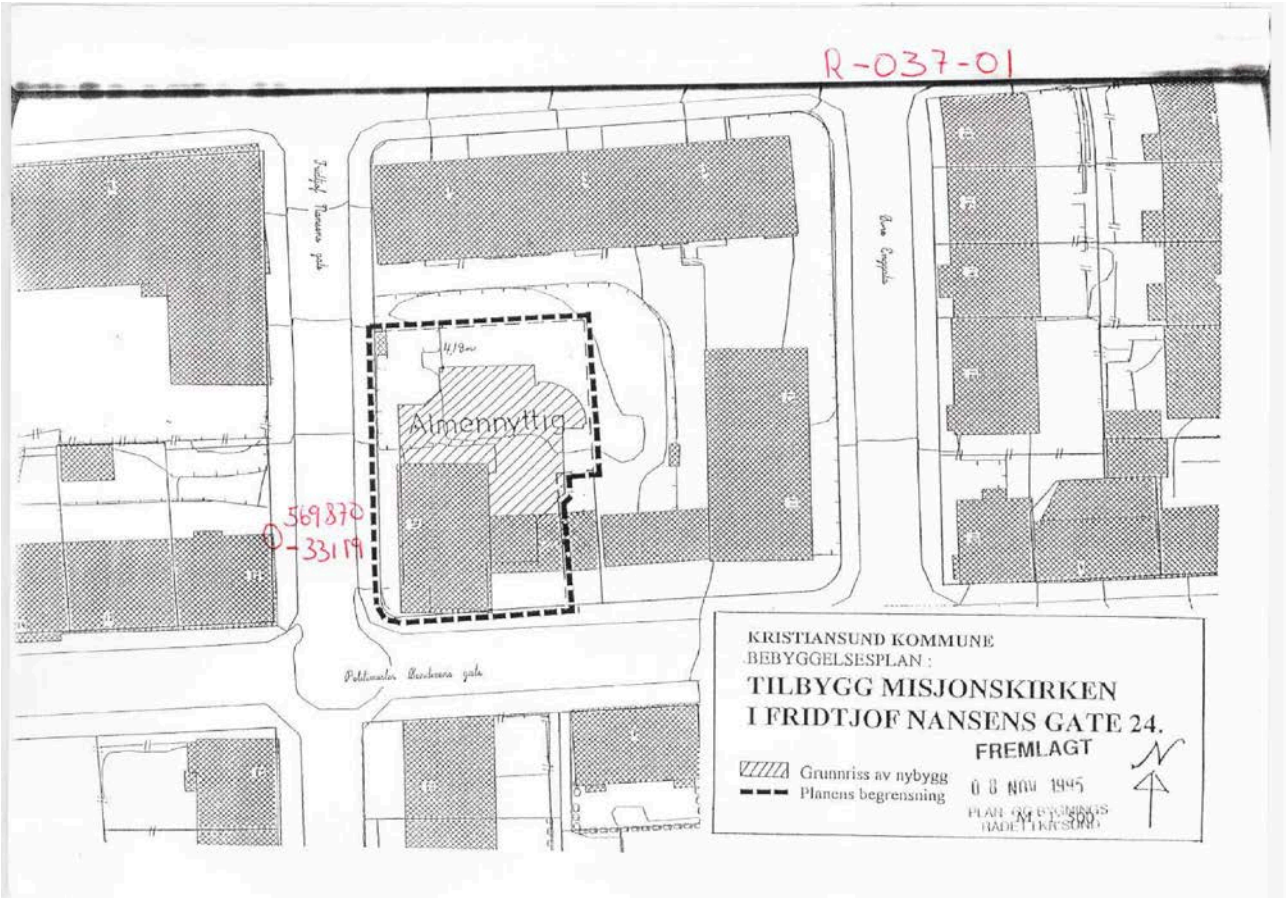
KARTUTSNITT

KRISTIANSUND KOMMUNE	Eiendom:	Gnr: 6	Bnr: 439	Fnr: 0	Snr: 0
		Adresse: John Allans gate 3, 6509 KRISTIANSUND N, med flere			
	Hj.haver/Fester:				
	Dato: 5/11-2026 Sign:				Målestokk 1:500



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

https://orkide.mapserver.isy.no/Content/printDynaLeg.aspx?Left=435834.74029576004&Bottom=6998876.369999995&Right=435927.58029576&... 1/1


R-037-01
Almennyttig
569870
-331 19
KRISTIANSUND KOMMUNE
BEBYGGELSESPLAN :
TILBYGG MISJONSKIRKEN
I FRIDTJOF NANSENS GATE 24.
FREMLAGT
Grunnriss av nybygg
Planens begrensning
08 NOV 1945

Nabolagsprofil

John Allans gate 5 - Nabolaget Kristiansund sentrum - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Bendixens gate Linje 807	3 min 0.2 km
Kristiansund Kvernberget	13 min

Skoler

Allanengen skole (1-7 kl.) 217 elever, 17 klasser	2 min 0.1 km
Folkeparken skole (1-7 kl.) 344 elever, 27 klasser	14 min 1.3 km
Innlandet skole (1-7 kl.) 98 elever, 8 klasser	18 min 1.6 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.) 345 elever, 24 klasser	22 min 2 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	12 min 1 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	20 min 1.8 km

Ladepunkt for el-bil

Kirketomta, Kristiansund	5 min
Kongens Plass, Kristiansund	6 min

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

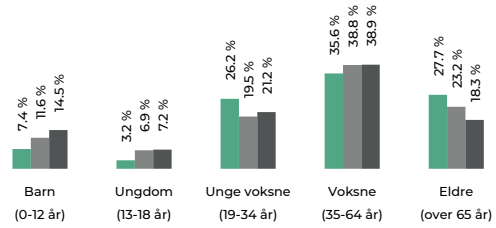
Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100

Naboskapet

Høflige 55/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Blåtoppen barnehage (1-5 år) 65 barn	9 min 0.7 km
Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år) 97 barn	19 min 1.7 km
Karihola barnehage (0-5 år) 137 barn	23 min 1.9 km

Dagligvare

Kiwi Kristiansund Sentrum Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Spar Fosnagata	4 min

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 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Gående

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

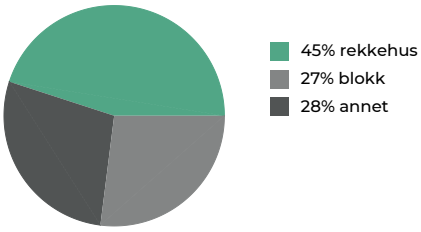
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 78/100

Kollektivtilbud
Bra 74/100

Sport

Allanengen skole Aktivitetshall, ballspill	1 min 0.1 km
Brannstasjonen Aktivitetshall	3 min 0.2 km
Family Sports Club Midtbyen	7 min
Fitnesspoint Kristiansund	9 min

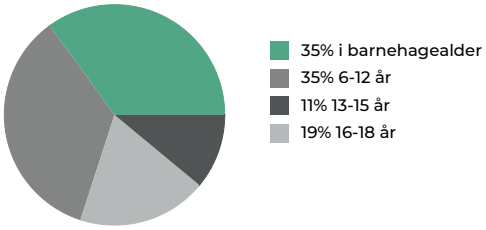
Boligmasse



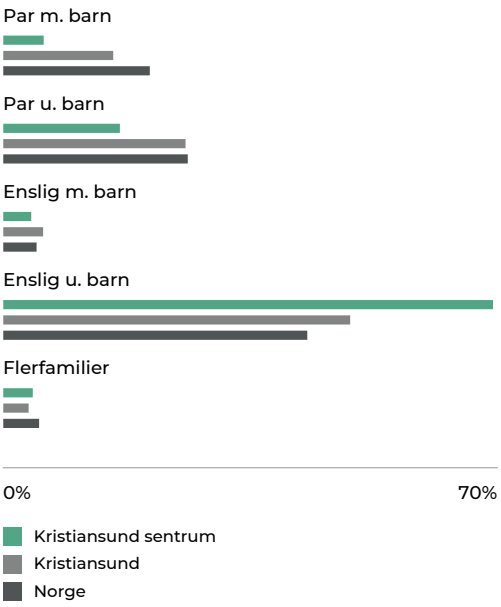
Varer/Tjenester

ALTI Storkaia	6 min
Apotek 1 Løven Kristiansund	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



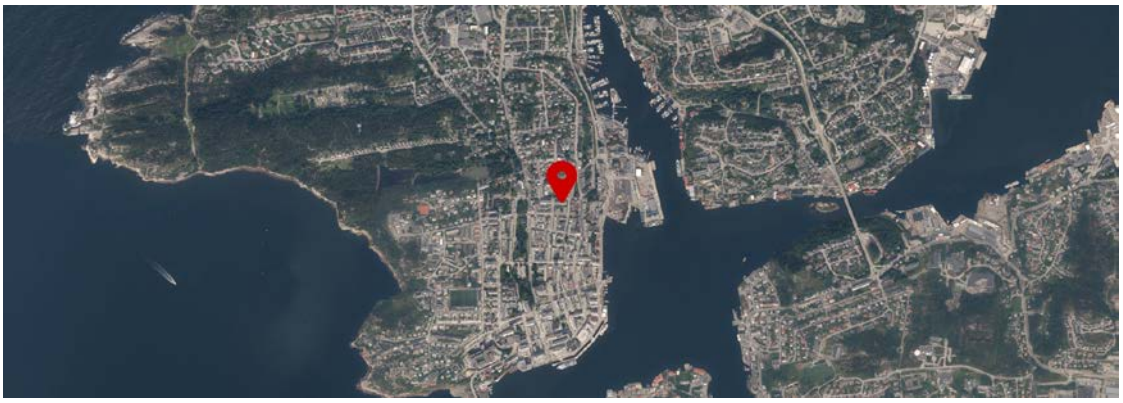
Familiesammensetning

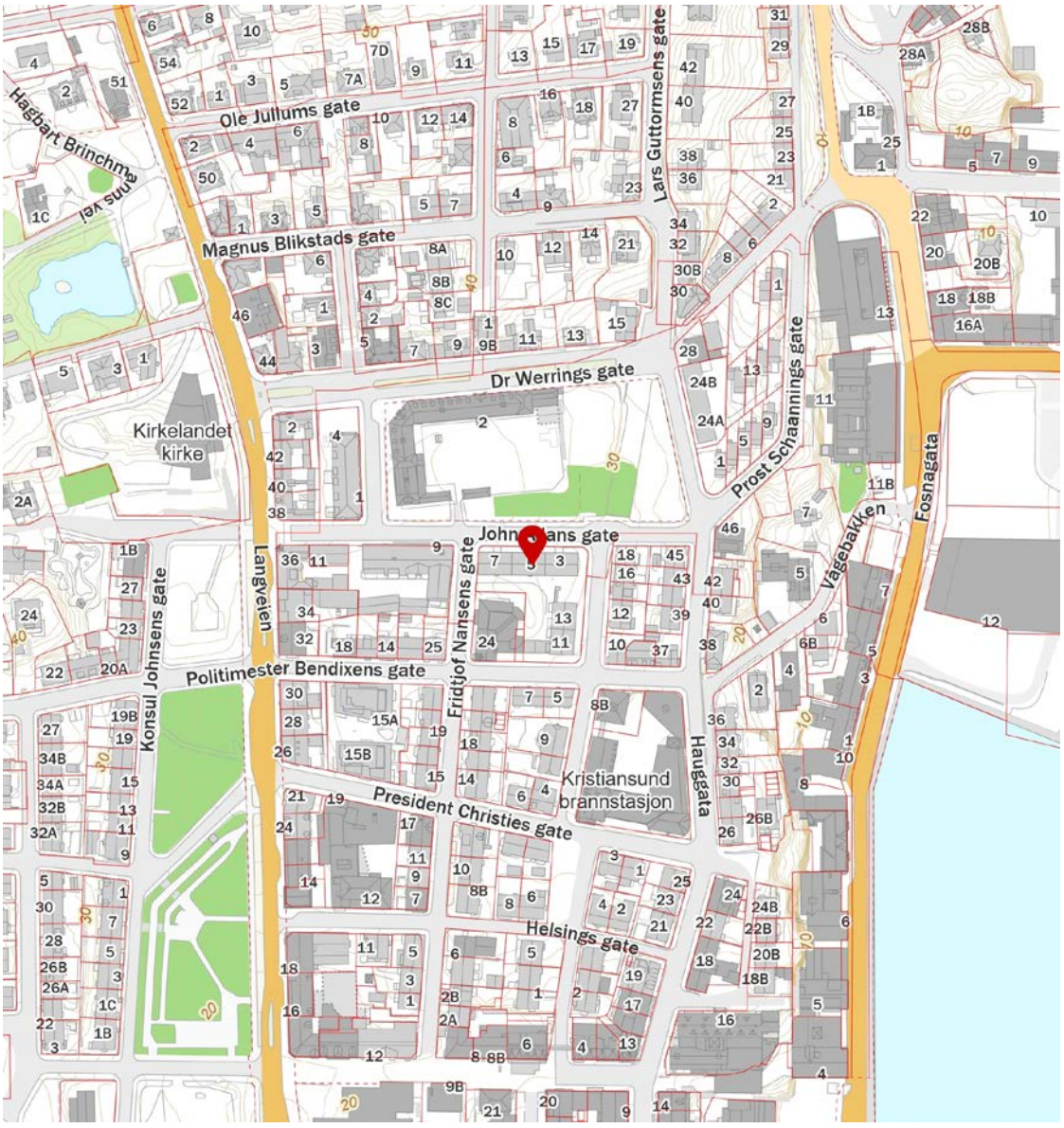


Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

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 2025





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 2025

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

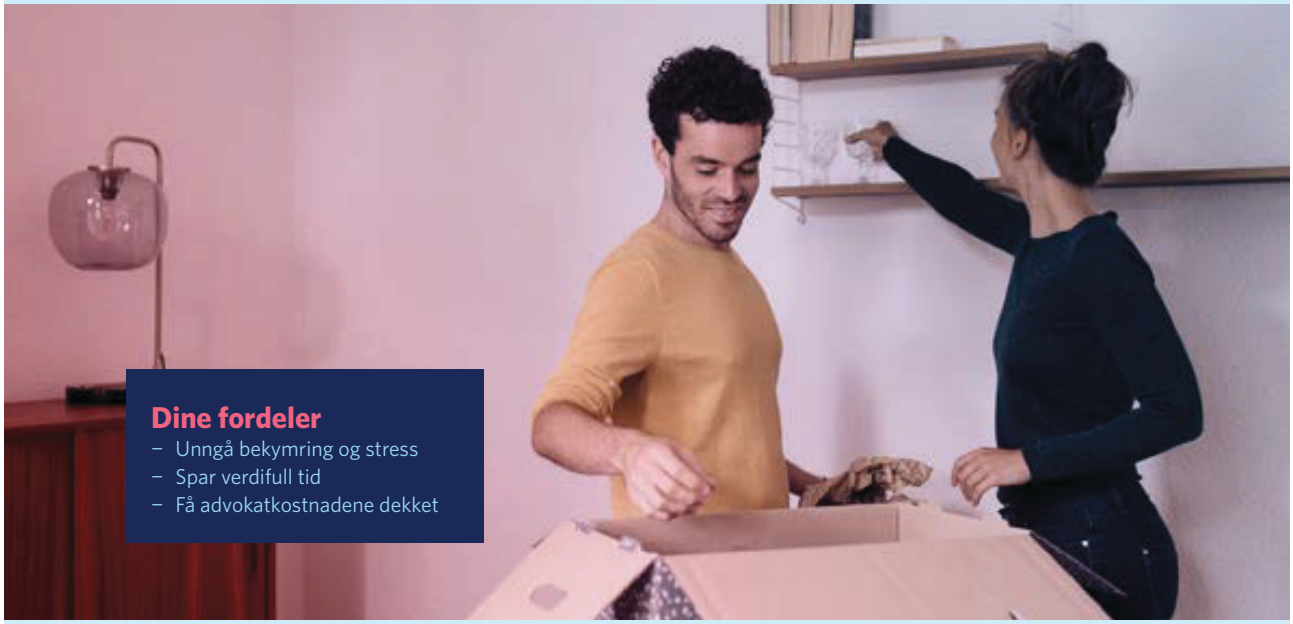
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer	4-0400/26	**Kontaktperson**	Ludvik Strømskag Dyrnes
Adresse	John Allans gate 5 6509 KRISTIANSUND N	**Tlf**	959 68 334
		Epost	ludvik@notar.no
Salgsoppgavedato	26.11.2026		

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

E-mail: _____

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

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på ovennevnte 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 dersom 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