

# Storgata 20

KRISTIANSUND N

notar



Prisantydning Kr 890 000,- Boligtype Andelsleilighet  
BRA-i/BRA Total 53/62 kvm Megler Stig Flemmen Tlf 928 06 215

NOTAR.NO

notar



# Storgata 20

Leilighet med balkong i sentralt område på Kirkelandet, Kristiansund

Adresse	Storgata 20 6509 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 890 000,-
Fellesgjeld	Kr 215 716,-
Omkostninger	Kr 9 303,-
Totalpris	Kr 1 115 019,-
Fellesutgifter	Kr 5 544,-
BRA-i/BRA Total	53/62 m <sup>2</sup>
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1955
Soverom	1
Etasje	3

Din lokale eiendomsmegler Notar ønsker velkommen til Storgata 20! Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entre, soverom, bad, stue og kjøkken. Det er i tillegg 2 boder som medfølger leiligheten. Beliggende i sentrum av Kristiansund med gangavstand til alle bymessige fasiliteter. Kort vei til barnehager, skoler og alle byens fasiliteter. Boligområdet består hovedsakelig av flermannsboliger.

Velkommen til visning!

## Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7  
6509 KRISTIANSUND N



### Stig Flemmen

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF  
928 06 215 / stig@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	10
Nøkkelinformasjon	11
Vedlegg	19
Plantegning	20

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

**Salgsgaranti:**

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

**Live budgivning:**

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

**"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

A green circular graphic with a white border, containing the text 'Salgs- garanti' in white. Below it, in smaller white text, are the phrases 'Ingen salg' and 'Ingen regning'.

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning



Stue



Stue



Stue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Soverom



Soverom



Stue med spisetue



Bad med opplegg for vaskemaskin



Bad

# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Leiligheten er strategisk plassert i sentrum av Kristiansund på Kirkelandet, noe som gir enkel tilgang til byens fasiliteter og servicetilbud. Området er regulert til sentrumsformål, som inkluderer bolig, forretning og kontor, og gir dermed en dynamisk og praktisk beliggenhet for både arbeid og fritid. Kristiansund sentrum tilbyr et bredt spekter av butikker, restauranter og kulturtilbud, noe som gjør det enkelt å nyte bylivet. Offentlig transport er lett tilgjengelig, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen og til nærliggende områder.

## ADKOMST

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Det vil bli skiltet med visningskilt ved fellesvisninger.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Storgata 20, 6509 KRISTIANSUND N

### OPPDRAKSNUMMER

4-0025/25

### SELGER

Nordmøre og Romsdal Tingrett

### MATRIKKELE

Gårdsnummer 1, bruksnummer 58, , ideell andel 1/1,  
, andelsnr. 24 i Vestre bydel 2 borettslag med orgnr.: 954 491  
404 i Kristiansund kommune.

### EIEFORM

Andel

### BOLIGTYPE

Andelsleilighet

### ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav G.

### INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

## STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

## TOMT

Eiet tomt på 847 kvm.

## BESKRIVELSE AV TOMT

Felles eiet tomt for borettslaget. Adkomst arealet er asfaltert. samt støpt fortau. Parkering etter stedets regler. Samt at borettslaget disponerer plasser som blir fordelt etter annsenitet i bakgård.

## TAKST

Tilstandsrapport datert 13.08.2025. utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad.

## BYGGEÅR

1955

## BYGGEMÅTE

Leiligheten er en del av et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1955.

Etasjeskillerne er konstruert av betongdekke.

Bygningen er utstyrt med PVC-vinduer med 3-lags glass, og har en brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkongdekket er belagt med en antatt type epoxymaling.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Anbefaler nærmere undersøkelser.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er avvik:

Generelt er det noe slitasje på overflater.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det må påregnes noe vedlikehold av dører. Dører av eldre årgang.

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater vegger og himling  
Avvik: Det er påvist avvik i fuger.

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater Gulv  
Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

· Det er påvist avvik i fuger.

- Våtrom - Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt  
Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom - Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning  
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

- Kjøkken - Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning  
Avvik: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger  
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør  
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank  
Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

## **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Da dette er et tvangssalg foreligger det ingen egenerklæring.

## **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

2023:

· Rehabilitering piper 2023

2020:

· Rehabilitering 2020 med bl.a nye brannrør, oppussing av fellesganger og vaskerom

## **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Regulert til: Blandet; bolig mv.

Følger reguleringsplan Kirkelandet sentrum (plan-ID R-007). Planen regulerer eiendommen til blandet formål, inkludert bolig.. 07.01.1946

Eiendommen følger Kommunedelplan for Kristiansund sentrum, med ikrafttredelse 26.08.2021. I

kommunedelplanen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Det er ikke registrert planer under arbeid i området.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø H570\_1 NB!-område Kristiansund sentrum og H570\_234 Gjenreisningsbebyggelse.

## **OPPVARMING**

Elektrisk. Det er pipe i blokken, så det er mulig å installere vedovn.

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

## **PARKERINGSFORHOLD**

Parkering i gate etter stedets regler. Man kan søke om 'Beboerparkingsplass' som gjelder i Sone 2 (takstgruppe 4610). Se [www.ksuparkering.no](http://www.ksuparkering.no) for mer informasjon.

## VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

## ADGANG TIL UMLEIE

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

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

## FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt innflyttingstillatelse 26.03.1957.

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

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

## RADONMÅLING

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## INNHold

BRA-i 53 kvm: Entré, bad, kjøkken, soverom og stue

BRA-e 9 kvm: 2 bodar

## STANDARD

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyr og kjølfrys. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket er malt. Badet er utstyrt med veggmontert toalett og dusjvegger/hjørner. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har elektrisk styrt vifte og plastsluk.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat.

Vegger: Tapet og malte plater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 100 liter fra 1986.

## HVITEVARER

Ved tvangssalg gjelder ikke avhendingslovens bestemmelser, og vedlagte liste i salgsoppgaven, «Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen», fravikes. Kjøper må påregne å selv overta og eventuelt besørge kasting av innbo og løsøre som står igjen ved overtakelse av eiendommen.

## INNBO OG LØSØRE

Ved tvangssalg gjelder ikke avhendingslovens bestemmelser, og vedlagte liste i salgsoppgaven, «Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen», fravikes. Kjøper må påregne å selv overta og eventuelt besørge kasting av innbo og løsøre som står igjen ved overtakelse av eiendommen.

Før innbo og løsøre eventuelt kan overtas/kastes, må kjøper kontakte Namsfogden og be om bistand.

Namsfogden vil så fatte vedtak og bestemme hva som skal skje med innbo og løsøret. For øvrig henviser

medhjelper til skrivet: «orientering til kjøper om tvangssalg ved medhjelper» som er vedlegg til budskjemaet

#### AREALER

BRA - i: 53 m<sup>2</sup>

BRA - e: 9 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 62 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 53 m<sup>2</sup> Entré, bad, kjøkken, soverom og stue.

BRA-e: 9 m<sup>2</sup> Bod, Bod 2

#### FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Felles vaskerom på loft som kan brukes av beboerne.

#### BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Brannceller

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

Svar: Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Svar: Nei

BRA-e = 2 bod utenfor selve boenheten. Eierskap til boder er basert på opplysninger fra eier.

#### ØKONOMI

##### PRISANTYDNING

Kr. 890 000,-

##### VERDITAKST

Kr 1 150 000,-

#### FELLESKOSTNADER

Kr. 5 544,-/mnd

#### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Personalkostnader, styregodtgjørelser, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, kontingent boligbyggelaget, vedlikehold, forsikring (ikke innbo), strøm (fellesareal), kommunale avgifter og andre driftskostnader.

- Felleskostnader gjeld: 1 366,-

- Felleskostnader drift: 4 178,-

#### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 413 462,- som primærbolig for 2023

#### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 653 848,- som sekundærbolig for 2023

#### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

#### OMKOSTNINGER

kr. 890 000,- (Prisantydning)

kr. 215 716,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr. 1 105 716,- (Pris inkl. fellesgjeld)

-----  
kr. 8 213,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

-----  
kr. 9 303,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 1 115 019,- (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

Kjøpesum med omkostninger innbetales til klientkonto

megling, iht. rettskraftig stadfestkjennelse. Medhjelper kan fastsette dato for innbetaling av kjøpesum med omkostninger, etter at det foreligger rettskraftig stadfestkjennelse. Kontakt medhjelper for informasjon.

#### **SERVITUTTER/RETTIGHETER**

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

#### **GRUNNBOKSDATO**

28.10.2025

#### **FORSIKRINGSSKAP**

If Skadeforsikring NUF

#### **POLISENUMMER**

SP0000588427

#### **ANDEL FELLESGJELD**

Kr. 215 716,- pr. 24.10.2025

#### **LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD**

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 14637784, Husbanken  
Annuitetslån, 2 terminer per år.  
Rentesats per 24-10-2025: 4.47% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 44  
Saldo per 24-10-2025: kr 2 483 507,-  
Andel av saldo: kr 86 030,-  
Første termin/første avdrag: 01.04.2018 ( siste termin 01.10.2047 )  
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 39308826949, Sparebank 1 Nordmøre  
Annuitetslån, 2 terminer per år.  
Rentesats per 24-10-2025: 4.70% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 36  
Saldo per 24-10-2025: kr 3 743 767,-  
Andel av saldo: kr 129 686,-  
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 ( siste termin 30.06.2043 )  
IN-Ordning: Nei

#### **ANDEL FORMUE**

Kr. 16 122,- pr. 31.12.2024

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

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

#### **SIKRINGSFOND**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning. Tilstuttet Borettslagenes Sikringsordning AS.

#### **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**

8213

#### **STYREGODKJENNELSE**

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

#### **DYREHOLD**

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

#### **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

#### **BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER**

Forpliktelser:

Vaskerom, rulle og tørkerom med det utstyr som her er plassert, skal gjøres rent etter bruk, slik at det er i orden til neste bruker.

Rommet skal luftes gjennom vindu, ikke gjennom dør til kjeller eller trappegang.

I vinterhalvåret må alle kjellervinduer og ytterdører være lukket, dette for å unngå frostskafer på vann- og kloakkledninger.

I sommerhalvåret bør kjelleren luftes med jevne mellomrom.

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.

Dugnad:

I perioder med snø har alle beboerne plikt til å delta i snømåking ved eget hus. Dette tas på omgang og avtales mellom beboerne i det enkelte hus.

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**

Plantegninger:

Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

### **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**

Det gjøres oppmerksom på at dette er et tvangssalg. Ved tvangssalg vil det ta lengre tid enn ved et ordinært salg å få overtatt eiendommen. Se vedlegg med informasjon om tvangssalg ved medhjelper.

## **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**

28.04.2026

## **ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

Nordmøre Eiendomsmegling AS

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

## **MEGLER**

Stig Flemmen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF

Epost: stig@notar.no

## **MEGLERS VEDERLAG**

Vederlaget reguleres iht tvangssalgloven og forskrift om tvangssalg ved medhjelper.

## **VIKTIG INFORMASJON**

### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring da dette er et tvangssalg, jfr tvangssalglovens regler.

### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

Det er ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

## **SENTRALE LOVER**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette oppdraget er et tvangssalg og at eiendommen selges etter lov om tvangssalgloven av 26. juni 1992. De bestemmelsene det henvises til i dette prospekt finnes i lovens kap 11 og kap 12.

Budregler for tvangssalg:

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post, sms eller fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt.

Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning.

Budskjema med tilhørende informasjonsskriv "Orientering til

kjøpere om tvangssalg ved medhjelper" må leses nøye før det legges inn bud.

### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

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

### **HVITVASKINGSREGLENE**

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

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

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

### **BUDGIVNING**

Budregler for tvangssalg:

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post, sms eller fax til megler. Megler skal så snart som

mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt. Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning.

Medhjelper gjør spesielt oppmerksom på at selv om budets bindingstid må være på minimum 6 uker, betyr dette IKKE at man kan vente 6 uker før man legger inn bud.

Bud blir ofte sendt inn til retten for vurdering en god stund før bindingstiden utløper. Budets bindingstid er knyttet opp mot rettens behandling av budet. Det er derfor svært viktig at du kontakter medhjelper/ansvarlig megler, slik at du kan bli orientert om saksgangen ifbm. bud ved tvangssalg, og forhold knyttet til dette.

Budskjema med tilhørende informasjonsskriv "Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper" må leses nøye før det legges inn bud.

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

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

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

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



# Vedlegg

## STORGATA 20

- Plantegning dagens bruk
- Tilstandsrapport datert 18.08.25 utført av Dag Strupstad
- Ferdigattest piperehabilitering datert 23.06.23
- Kart - utsnitt av kommuneplan for sentrum
- Boligopplysninger forretningsfører datert 24.10.25
- Husordensregler
- Vedtekter
- Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper

# Plantegning



Plantegningen er en ikke målestør illustrasjon og avvik kan forekomme.



# Tilstandsrapport

📍 Storgata 20, 6509 KRISTIANSUND N

📖 KRISTIANSUND kommune

# gnr. 1, bnr. 58

# Andelsnummer 24

## Markedsverdi

### 1 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m<sup>2</sup> BRA-i: 53 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.08.2025

Rapportdato: 18.08.2025

Oppdragsnr.: 20889-1424

Referansenummer: KS4974

Autorisert foretak: Nordmøre Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Egil Strupstad

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Generelt er leiligheten i god stand konstruksjonsmessig, alder tatt i betraktning og framstår som vedlikeholdt. Det er ikke registrert synlige svekkelser som betegner strakstiltak. For øvrig se de respektive punkter i rapporten.

## Leilighet i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1955

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.  
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.  
Balkong. dekke er belagt med antatt en type epoxy maling.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det hovedsakelig; gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller er av betongdekke.  
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.  
Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Rommet har veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er ikke foretatt da det er et tvangssalg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr, kjøl/frys.  
Eldre kjøkken med behov for oppgradering.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av støpejern.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 100 liter.  
Det er hovedsaklig åpent ledningsnett og sikringssskap med automatsikringer.  
Brannslukningsapparat og røykvarslere etablert i boligen.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	62 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	0 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 150 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 650 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

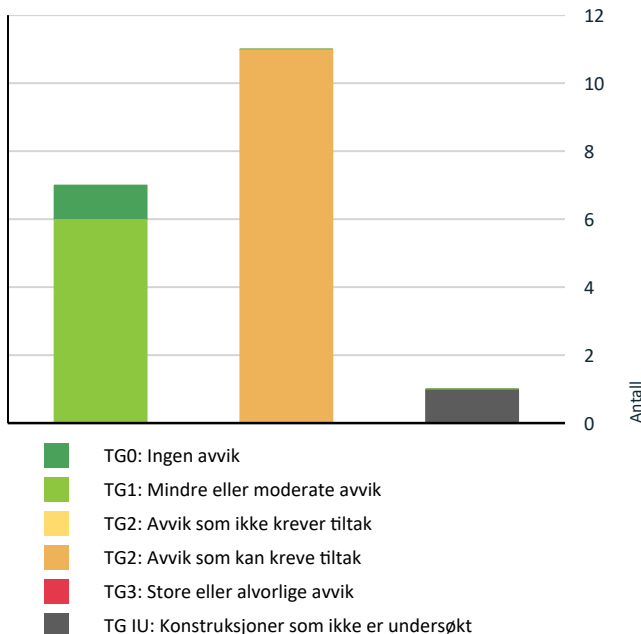
[Gå til side](#)

## Leilighet i boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger
- Oppgitt i matrikkel som "tatt i bruk".

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

-  [Tekniske installasjoner > Varmtvannstank](#) [Gå til side](#)
-  [Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling](#) [Gå til side](#)
-  [Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)
-  [Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)
-  [Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning](#) [Gå til side](#)
-  [Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning](#) [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet i boligbygg med flere boenheter

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  [Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger](#) [Gå til side](#)
-  [Innvendig > Overflater](#) [Gå til side](#)
-  [Innvendig > Innvendige dører](#) [Gå til side](#)
-  [Tekniske installasjoner > Vannledninger](#) [Gå til side](#)
-  [Tekniske installasjoner > Avløpsrør](#) [Gå til side](#)

# Boligens energimerking



## Beskrivelse

Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen

## Energimerke



**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

### Energikarakteren A–G:

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.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

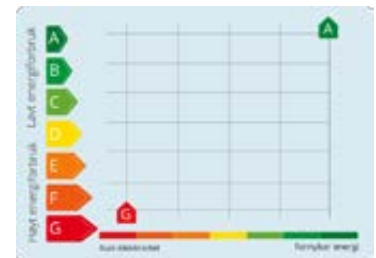
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

### Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. 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.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



# Tilstandsrapport

## LEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE



**Byggeår**  
1955

**Kommentar**  
Eiendomsverdi

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget fremstår som vedlikeholdt. forøvrig viser til beskrivelse under konstruksjoner.

### Tilbygg / modernisering

Modernisering    Modernisert opp gjennom årene.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

### TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong. dekke er belagt med antatt en type epoxy maling.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Anbefaler nærmere undersøkelser.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det hovedsakelig; gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt er det noe slitasje på overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det må påregnes noe vedlikehold av dører. Dører av eldre årgang.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



### ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

## Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Det mangler dokumentasjon på om det er membran i dusjsonen. Det ble målt avvik ved fuktøk. i randsone vegg gulv i dusjone. Dette kan være fukt mellom flis / membran. Men kan også indikere at det ikke er fungerende membran i dusjsonen. På grunn av alder og manglende dokumentasjon så kan det være nødvendig med en full oppgradering av badet/våtsonen.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fuger.

Noe begrenset fall mot sluk på gulv med referanse til fall 1:100. Våtrommet fungerer med dette avviket.

## Konsekvens/tiltak

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

## ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

## Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



## ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## ETASJE > BAD

### TG II Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er et tvangssalg.

## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr, kjølfrys. Eldre kjøkken med behov for oppgradering.

## Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

## Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter.

Årstill: 1986 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

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

### 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Det er hovedsaklig åpent ledningsnett og sikringsskap med automatsikringer.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1955**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Ukjent**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ukjent**

#### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Ukjent**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

#### Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget virker å være i tilfredstillende stand. På grunn av alder anbefales det kontroll av det lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser.

## Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere etablert i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ukjent**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ukjent**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent**

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Tvangssalg/konkurssalg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

0 m<sup>2</sup>/0 m<sup>2</sup>

*Andre bygg:* Leilighet i boligbygg med flere boenheter  
*Bruksareal andre bygg:* 62 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 1 150 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi andelsbolig

Kr 1 650 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

1 150 000

## Konklusjon markedsverdi

1 150 000

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Leilighet i boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 460 000
<b>Sum teknisk verdi - Leilighet i boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 650 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 650 000**

## Teknisk verdi bygninger

<b>Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 650 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

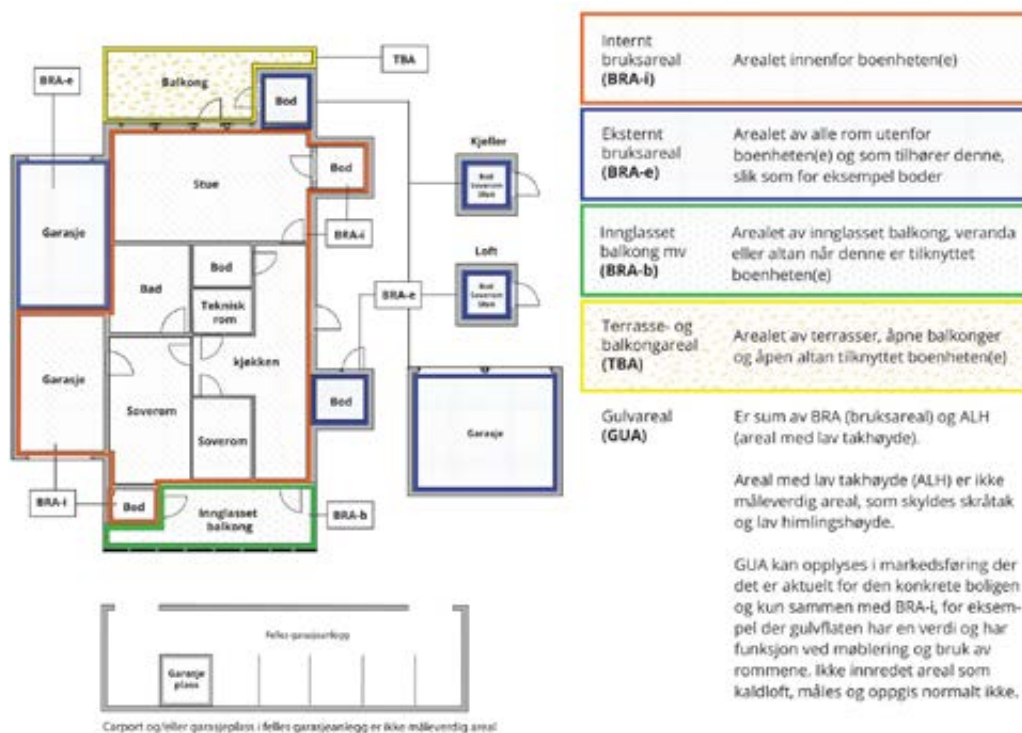
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	53	9		62	
<b>SUM</b>	<b>53</b>	<b>9</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>62</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Soverom, Stue	Bod, Bod 2	

### Kommentar

BRA-e = 2 bod utenfor selve boenheten. Eierskap til boder er basert på opplysninger fra eier.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Oppgitt i matrikkel som "tatt i bruk".

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet i boligbygg med flere boenheter	53	9

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2025	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	1	58		0	847.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Storgata 20

### Hjemmelshaver

Vestre Bydel 2 Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VESTRE BYDEL 2 BORETTSLAG	954491404			Høyvik Kjetil

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

24

### Kommentar

Megler innhenter relevant informasjon fra forretningsfører.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i sentrum av Kristiansund på Kirkelandet.

### 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.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

### Tinglyste/andre forhold

Avklares av/med megler.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1953	Annet

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegning / skisse			Ikke gjennomgått		Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KS4974>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



Kristiansund kommune

I medvind uansett vær

MURMESTER MØRKEDAL AS  
Rørgata 8-10  
6517 KRISTIANSUND N

Vår saksbehandler Kani Sultanfar	Saksnummer BYGG-23/00347 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 23.06.2023
-------------------------------------	---	---------------	--------------------

## Storgata 20, ferdigattest skorsteinsrehabilitering

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	1 / 58 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	MURMESTER MØRKEDAL AS
Tiltakshaver:	Magnus Storsæther
Forhåndskonferanse:	

### VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for skorsteinsrehabilitering i Storgata 20.

### Saksopplysninger

Tillatelse til skorsteinsrehabilitering ble gitt den 20.04.2023 med vedtaksnummer BYGG-23/00347-3. Søknad om ferdigattest er mottatt komplett den 14.06.2023.

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

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

Det er i søknaden bekreftet at FDV dokumentasjon er overlevert byggverkets eier (FDV - Forvaltning/Drift/Vedlikehold). Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest,



Postadresse  
Postboks 178, 6501 Kristiansund

E-post  
byggesak@kristiansund.kommune.no

Besøksadresse  
Servicetorget  
Vågeveien 4  
www.kristiansund.kommune.no

Telefon  
71 57 40 00

Telefaks  
71 57 40 35

Bank  
3930.05.58007

Org.nr  
NO 991 891 919

Kristiansund kommune  
Plan og Byggesak

Saksnummer  
BYGG-23/00347

Dato  
23.06.2023

---

jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest. Bygning eller deler av bygning må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. plan- og bygningsloven § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse.

Med hilsen  
Kristiansund kommune

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Kani Sultanfar  
Rådgiver

Andrea Landstad Kvalshaug  
Avdelingsleder

Kopimottaker  
Magnus Storsæther



# KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 1

Bnr: 58

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Storgata 20, 6509 KRISTIANSUND N, med flere

Hj.haver/Fester:



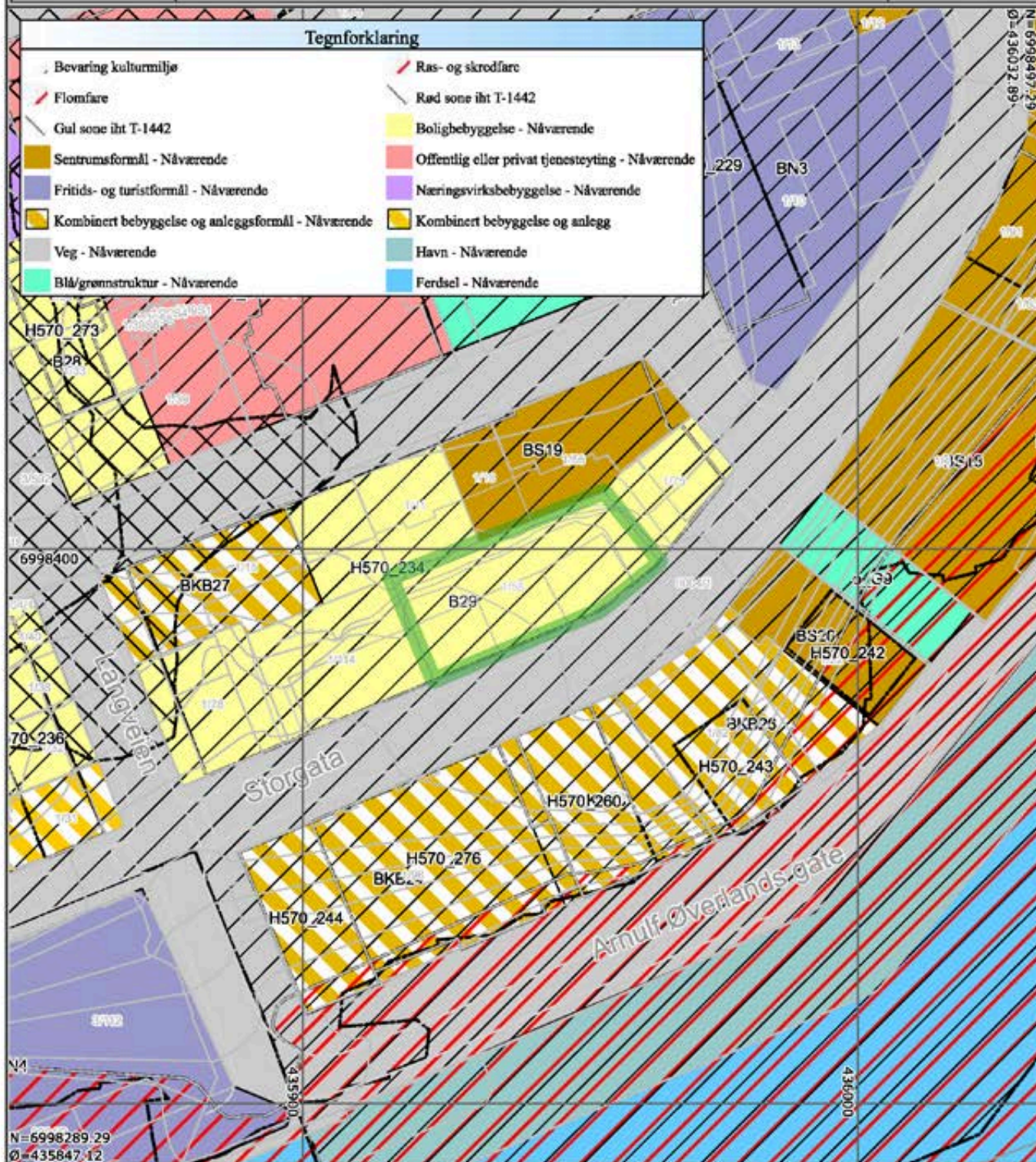
**KRISTIANSUND  
KOMMUNE**

Dato: 30/9-2025 Sign:

Målestokk  
1:1000

## Tegnforklaring

- |   |  |
|---|--|
| Bevaring kulturmiljø                              | Ras- og skrodfare                                |
| Flomfare  | Rød sone iht T-1442                              |
| Gul sone iht T-1442                               | Boligbebyggelse - Nåværende                      |
| Sentrumsformål - Nåværende                        | Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende |
| Fritids- og turistformål - Nåværende              | Næringsvirksbebyggelse - Nåværende               |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende | Kombinert bebyggelse og anlegg                   |
| Veg - Nåværende                                   | Havn - Nåværende                                 |
| Blå/grønnstruktur - Nåværende                     | Ferdsl - Nåværende                               |



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

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Camilla Larsen Thomassen

Dato utkjørt: 24.10.25 Side 1 av 2

Vestre Bydel II Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	12/15
Storgata 20	<b>Type:</b>	Tilknyttet Borettslag
6509 KRISTIANSUND	<b>Eiere:</b>	Kjetil Høyvik
<b>Organisasjonsnr:</b> 954 491 404	<b>Andelsnr:</b>	24

### Felleskostnader

<b>Tot. innv. måned:</b>	<b>5 357</b>	
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	Felleskostnader gjeld	1 393
	Felleskostnader drift	3 964

### Registrerte endringer felleskostnader

<b>Neste endring:</b>	<b>01.01.2026</b>	<b>Tot. utg. i kr.:</b>	<b>5 544</b>	
Felleskostnader:	Felleskostnader gjeld			1 366
	Felleskostnader drift			4 178

### Fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 14637784, Husbanken

- Annuitetslån, 2 terminer per år.
- Rentesats per 24.10.2025: 4.47% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 44
- Saldo per 24.10.2025: 2 483 507
- Andel av saldo: 86 030
- Første termin/første avdrag: 01.04.2018 ( siste termin 01.10.2047 )

Lånenummer: 39308826949, Sparebank 1 Nordmøre

- Annuitetslån, 2 terminer per år.
- Rentesats per 24.10.2025: 4.70% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 36
- Saldo per 24.10.2025: 3 743 767
- Andel av saldo: 129 686
- Første termin/første avdrag: 30.12.2023 ( siste termin 30.06.2043 )

### Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Magnus Storsæther  
Adresse: Dalegata 2  
Postnr/-sted: 6516 KRISTIANSUND  
Telefon: Mob.: 90880215  
E-post: vestrebydel2@kbblbolig.no

### Restanse felleskostnader pr. 24.10.2025

<b>Utestående saldo:</b>	<b>100 137,55</b>		
Felleskostnader:	78 840	Restanse:	100 137,55
Gebyr:	6 963	Forskudd:	0
Rente:	6 056,55	Overdekning:	0
Andre krav:	8 278		

### Ligning - 2024

		Gjeld:	220 164	Andre inntekter:	1 284
Annen formue:	16 122	Utgifter:	10 849		

### Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	3 700
Andelsnr:	24	Partialobligasjonsnr:	24

### Bygning/eiendom

Byggeår: 1957  
Gårds/bruksnr: 1/58, 1/78

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Camilla Larsen Thomassen

Dato utkjørt: 24.10.25 Side 2 av 2

Vestre Bydel II Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	12/15
Storgata 20	<b>Type:</b>	Tilknyttet Borettslag
6509 KRISTIANSUND	<b>Eiere:</b>	Kjetil Høyvik
<b>Organisasjonsnr:</b> 954 491 404		

### Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet

### Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF      Polisenr: SP0000588427

### Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	3	Første innflytting:	12.04.1957	SSBnr:	H0302
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Elektrisk m/vedovn		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2-roms		

#### Fasiliteter:

Vi tar forbehold om riktig areal, da dette kan være basert på eldre tegningsgrunnlag og tidligere måleregler. Oppgitt areal skal derfor ikke benyttes ved markedsføring og salg. Ved utarbeidelse av tilstandsrapport, må bygningssakkyndige måle opp boligens bruksareal, i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger.

Tilsluttet Borettslagenes Sikringsordning AS

Inngått avtale om vedlikeholdsplan

Har inngått avtale om vaktmester

Ekstern avtale om brannkontroll

Ekstern avtale om HMS/ Internkontroll

Rehabilitering 2020 med bl.a nye branndører, oppussing av fellesganger og vaskerom

Rehabilitering piper 2023

# HUSORDENSREGLER

## VESTRE BYDEL II BORETTSLAG

Disse regler skal sikre andelseierne ro og orden i heimen.

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. Annen bruk må i hver tilfelle avgjøres av den som har disposisjonsretten.  
Vaskerommet må ikke forlates selv for en kort stund, uten at alle kraner er stengt.  
Vaskerom, rulle og tørkerom med det utstyr som her er plassert, skal gjøres rent etter bruk, slik at det er i orden til neste bruker. Rommet skal luftes gjennom vindu, ikke gjennom dør til kjeller eller trappegang.
4. For å unngå sjenerende sus i vannledningene, bør en kran aldri skrues helt opp.
5. Inngangsdører til kjellerganger skal alltid være låst, også under kort fravær fra kjellerrommene. Dørene til kjellerbodene skal være forsynt med lås, og de må alltid holdes avlåst.  
Inngangsdørene til husene på fram og bakside skal låses kl. 22.00
6. I vinterhalvåret må alle kjellervinduer og ytterdører være lukket, dette for å unngå frostskafer på vann-og kloakkledninger. I sommerhalvåret bør kjelleren luftes med jevne mellomrom.
7. I perioder med snø har alle beboerne plikt til å delta i snømåking ved eget hus. Dette tas på omgang og avtales mellom beboerne i det enkelte hus.
8. 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.
9. 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.
10. 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 poser med melkekartonger og sortert plast kastes.
11. Mating av fugler er ikke tillatt. Kaster man ut matrester vil dette lett tiltrekke seg rotter/mus og annet utøy.

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

# Vedtekter

for **Vestre Bydel II Borettslag**, org nr 954 491 404

tilknyttet

## **Kristiansund Boligbyggelag**

vedtatt på generalforsamling den 02.05.1962, sist endret på generalforsamling 09.03.2023.

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Formål**

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

#### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

(1) Borettslaget ligger i Kristiansund kommune og har forretningskontor i Kristiansund kommune.

(2) Borettslaget er 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. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslaget**

(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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig avløpsledninger 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling 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 framtreddende 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.

# Nabolagsprofil

Storgata 20 - Nabolaget Kristiansund sentrum - vurdert av 23 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

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

## Offentlig transport

🚗 Bedehuset Langveien Linje 807	3 min 🚶 0.2 km
✈️ Kristiansund Kvernberget	13 min 🚶

## Skoler

Allanengen skole (1-7 kl.) 206 elever, 18 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Innlandet skole (1-7 kl.) 119 elever, 8 klasser	13 min 🚶 1 km
Folkeparken skole (1-7 kl.) 350 elever, 24 klasser	26 min 🚶 1.9 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 24 klasser	6 min 🚶 2.6 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.) 284 elever, 22 klasser	9 min 🚶 4.8 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	21 min 🚶 1.6 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	6 min 🚶 2.7 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Alti Storkaia, Kristiansund	1 min 🚶
🚗 Kongens Plass, Kristiansund	4 min 🚶

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

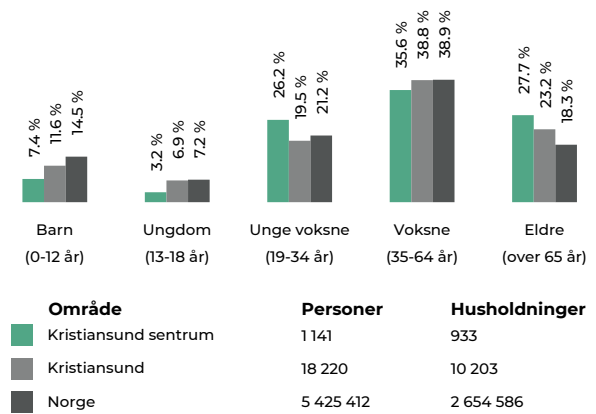
## Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100

## Naboskapet

Høflige 56/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Blåtoppen barnehage (1-5 år) 65 barn	16 min 🚶 1.2 km
Heinsa barnehage (0-5 år) 60 barn	20 min 🚶 1.4 km
Karihola barnehage (0-5 år) 137 barn	6 min 🚶 2.6 km

## Dagligvare

Rema 1000 Langveien	2 min 🚶
Coop Mega Kristiansund Post i butikk, PostNord	3 min 🚶 0.2 km



## Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

3. Gående

## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 78/100

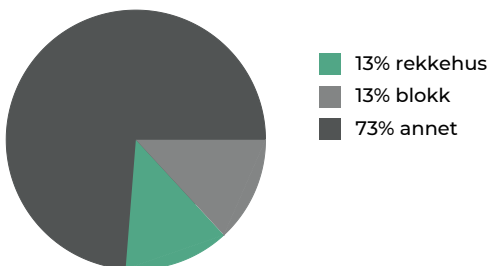
## Kollektivtilbud

Bra 73/100

## Sport

📍 Brannstasjonen	7 min 🚶
Aktivitetshall	0.5 km
📍 Idrettsplassen - kunstgressbane	9 min 🚶
Fotball	0.7 km
🚶 Family Sports Club Midtbyen	2 min 🚶
🚶 Fitnesspoint Kristiansund	3 min 🚶

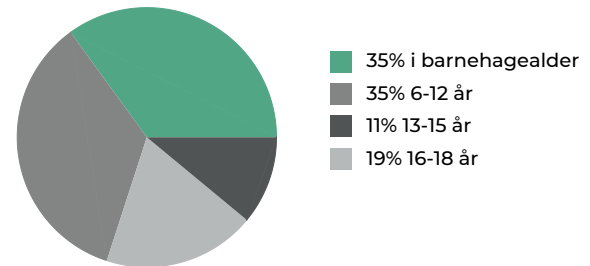
## Boligmasse



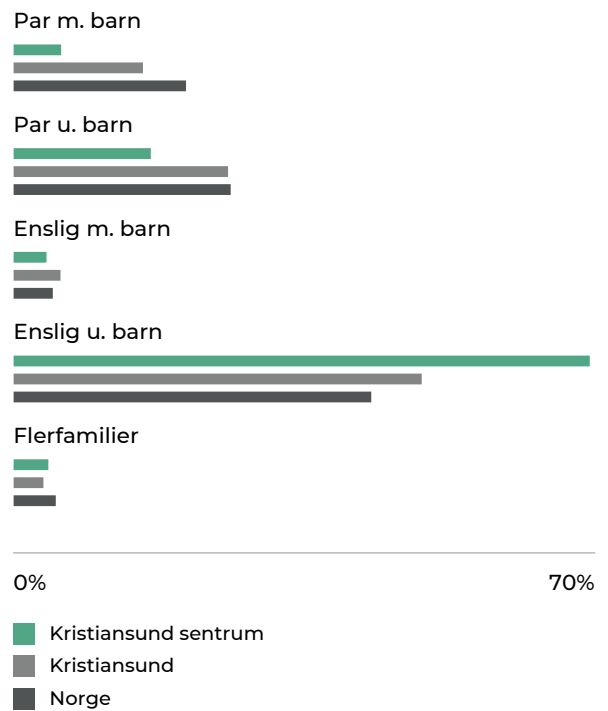
## Varer/Tjenester

📍 ALTI Storkaia	3 min 🚶
📍 Apotek 1 Løven Kristiansund	4 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

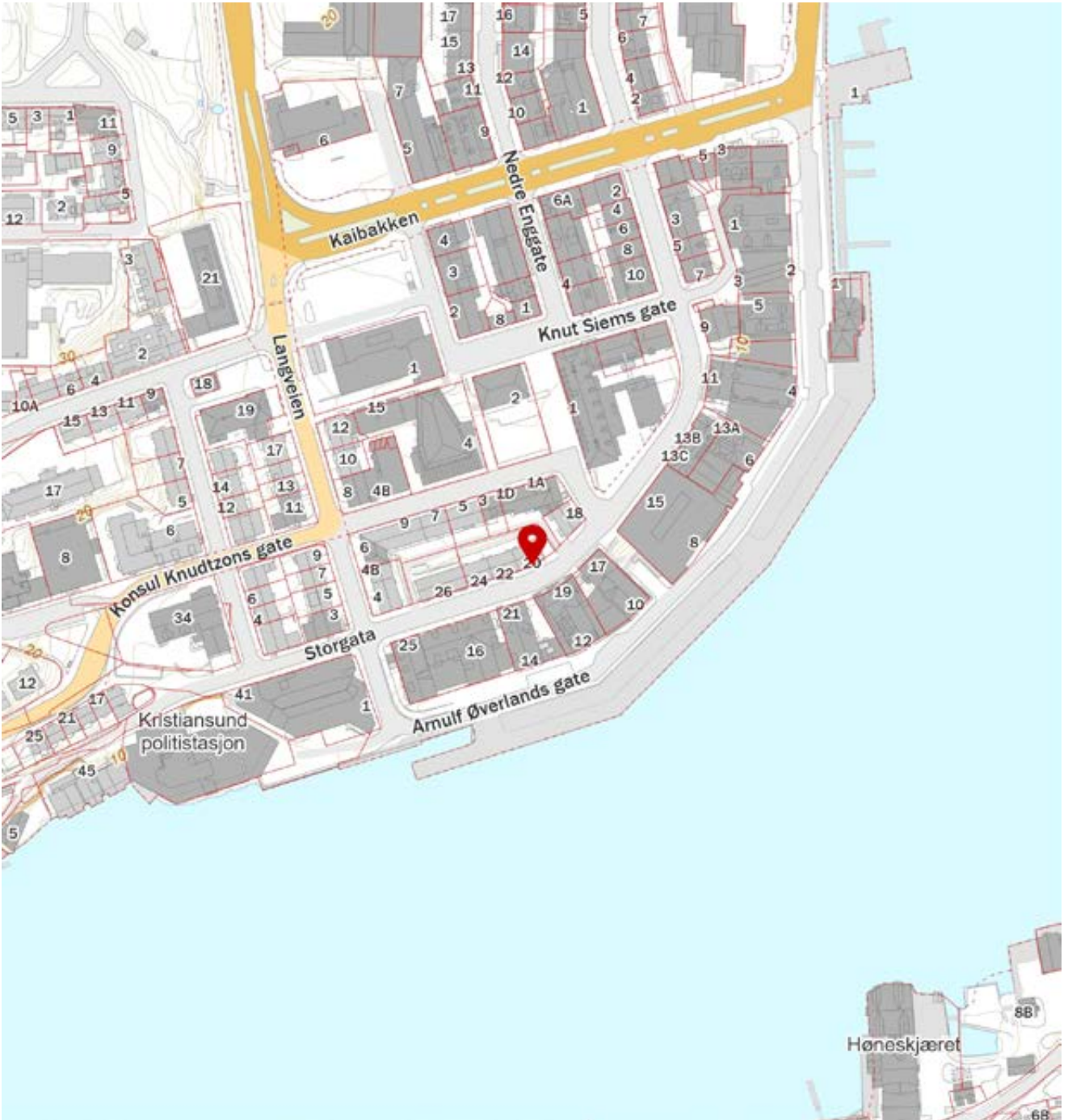
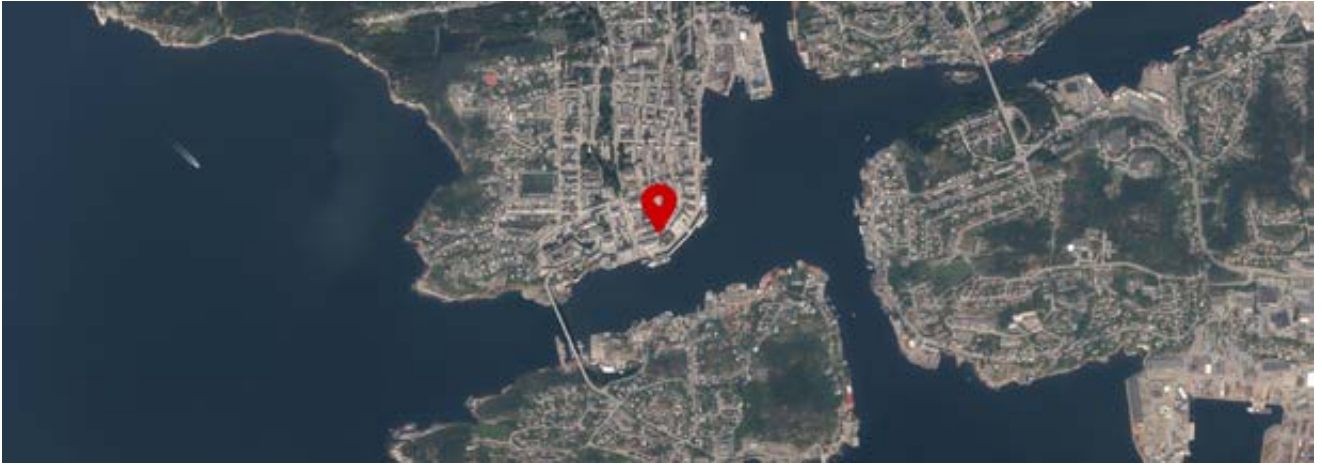


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



## BUDSKJEMA TVANGSSALG

Oppdragsnr. 4-0025/25

Bindende kjøpetilbud. Sammen med budskjemaet må salgssoppgaven signeres.

Undertegnede gir herved følgende bud på eiendommen:

EIENDOM		
Adresse og matrikkel		
Storgata 20, 6509 Kristiansund N - gnr. 1, bnr. 58 i Kristiansund kommune.		
Tilbudt kjøpesum (NOK):	Beløp i blokkbokstaver	Beløp

+ offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgssoppgave

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilken det odelsrett på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgssoppgave for eiendommen datert [ ] fra eiendomsmeglerfirma Nordmøre Eiendomsmegling AS, Knut Siems gate 7, 6509 Kristiansund N

Budet er bindende for undertegnede til: <small>(Undertegnede er kjent med at budet er bindende når det er kommet til medhjelpers kunnskap)</small>	Klokkeslett og dato
---	---------------------

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere **seks - 6 - uker**, regnet fra budet sendes inn for stadfestelse hos Tingretten.

Undertegnende er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnende er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnende er kjent med at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnende herved fullmakt til medhjelper Stig Flemmen til å begjære skjøte utstedt i undertegnendes navn og utlevert til seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

FINANSIERINGSPLAN	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Egenkapital etter salg av bolig eller annen eiendom	
Annen egenkapital	
Låneinstutisjon (kontaktperson med kontaktinfo):	
Sum finansiering	

Undertegnede er innforstått med de salgsvilkår/avtalebetingelser som er redegjort for i denne salgsoppgaven, takst, tilhørende vedlegg samt opplysninger fra forretningsfører herunder regnskap, vedtekter og ordensregler. Undertegnede er inneforstått med at ovennevnte bud er bindende. Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

	BUDGIVER 1	BUDGIVER 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Telefon		
Sted/dato		
Underskrift		

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

**Legg ID her**

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

**Legg ID her**

## ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

### Generelt

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Markedsføringen, budgivningen, kontraktsforhandlingen osv. skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

### Hvem kan være medhjelper?

Det er kun eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettes medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter ovenfor tingretten.

### Markedsføringen

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese denne orientering nøye. Det vil ikke fremgå av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

### Feil og mangler, heftelser m.m.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen, og ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

### Budgivning

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsboliger. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en - 1 - måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktdokumentet.

### Oppgjør og overtakelse

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

### **Forsikring**

Selv om stadfestelsen er påanket, og betalingsforpliktelsen eventuelt forskyves, må kjøper tegne egen forsikring av eiendommen. Slik forsikring må tegnes senest på den angitte oppgjørsdagen, ref. tvangsfullbyrdseslovens § 11-31 1. ledd: Når et bud er stadfestet, overtar kjøperen risikoen for formuesgodet på oppgjørsdagen

### **Saksøktes fraflytting**

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannenn i det distrikt eiendommen er.

### **Skjøte**

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjenenlsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

*Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsesloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.*



## Følg budrunden live!

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

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