



aktiv.

Hauggata 19, 6509 KRISTIANSUND N

**Attraktiv og sentralt beliggende  
1-roms student- eller  
pendlerleilighet med hems.**



Eiendomsmegler

**John Erik Klinge**

**Mobil** 470 20 360

**E-post** john.erik.klinge@aktiv.no

**Aktiv Kristiansund**

Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 295 000,-  
**Omkostn.:** Kr 33 610,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 328 610,-  
**Felleskostn.:** Kr 611,-  
**Selger:** Polar Eiendomsutvikling AS

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1954  
**P-rom/BRA** 37/37 kvm  
**Tomtstr.:** 379 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 0  
**Antall rom:** 1  
**Gnr./bnr.** Gnr. 6, bnr. 214  
**Snr.** 1  
**Oppdragsnr.:** 1601240021

# Attraktiv og sentralt beliggende 1-roms student- eller pendlerleilighet m/hems.

Velkommen til Hauggata 19 - En moderne leilighet beliggende lett tilbaketrukket fra hjertet av Kristiansund.

Dette er en innholdsrik 1-roms med lyse overflater og god atmosfære. Leiligheten er bygget ny i 2016 i henhold til TEK 10 krav. Attraktiv beliggenhet i en trafikkstille gate med kort avstand til byens fasiliteter.



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 19 |
| Egenerklæring .....     | 31 |
| Energiattest .....      | 37 |
| Budskjema .....         | 78 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA 37kvm

P-rom 37kvm

BTA 41

### Arealbeskrivelse

Hauggata 19, snr. 1

Bruksareal

1. etasje: 37 kvm Vindfang, stue/kjøkken, bad, bod/garderobe, sovealkove og hems.

Primærrom

1. etasje: 37 kvm Vindfang, stue/kjøkken, bad, bod/garderobe, sovealkove og hems.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

379 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er skrånet, det er støpte dekker, trapper og fortau rundt boligen.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til i Kristiansund sentrum. Gangavstand til alle byens fasiliteter. Kort kjøretur til Løkkemyra handelspark, flyplass mm.

### Adkomst

Se karthenvising.

### Bebyggelsen

Selveierleilighet i leilighetsbygg.



**Skolekrets**

Ta kontakt med skolekontoret i Kristiansund kommune, tlf. 71 57 40 00 for nærmere informasjon.

**Bygningssakkyndig**

Goma-Bygg AS

**Byggemåte**

Bygård i betong/mur med arkitektur typisk for gjenreisnings byen Kristiansund. Byggegrunn antas å være fjell og steinsatte masser. Drenering som selvdrenering med drenerende masser. Støpt plate mot grunn. Bærende konstruksjoner av betong og stål. Etasjeskillere av betong. Innvendige skillevegger av betong, stål og tre med murpuss eller malte gipsplater. Saltak av plassbygde taksperrer, det er etter byggeår bygd arker på taket, skiferen ble lagt om på samme tid

Alle punkt i eierskifterapport er gitt TG1.

TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.

\* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.

\* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.

Se vedlagte rapport avholdt av Takstmann Jørgen Schnell hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstdato: 05.12.2023

**Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja, kun av faglært. Alt bygget nytt i 2016.. Arbeid utført av SB Byggpartner AS.

Pkt 2.1 - Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja, ihht ferdigattest 2016.

Pkt. 2.2 - Er arbeidet byggemeldt?

Ja, ihht ferdigattest 2016.

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

Ja, kun av faglært. Totalentreprenør for hele byggeprosjektet. Arbeid utført av OK Bygg AS, org.nr: 939 442 057.

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

Ja. Forsikringssak i 2020. Ikke påvist i leiligheten, men hele sameiet ble behandlet under ett for skjeggkre. Er fullstendig utryddet.

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

Ja, kun av faglært. Nytt el-anlegg i 2016. I henhold til ferdigattest. Arbeid utført av Elektroservice AS.

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

Ja. Eltilsyn og kontroll utført i 2018.

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

Ja, kun av faglært. Lagt opp hele taket, med nytt undertak og skifer i 2016. Arbeid utført av SB Bygg AS.

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

Ja. Loft ferdig utbygget i 2017. Ferdigattest foreligger 2017. Kjeller utbygget og ferdigstilt i 2016. Ferdigattest foreligger 2016.

Pkt. 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja. Ihht ferdigattest 2016.

Pkt. 28 - Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Ja. Skjeggkre påvist i deler av sameiet i 2020. Forsikringssak. Skjeggkre ikke påvist i leilighet, men behandlet under ett med resten av leilighetene i sameiet. Utryddet i sin helhet.

### **Innhold**

1. etasje: Vindfang, stue/kjøkken, bad, bod/garderobe, sovealkove og hems.

### **Standard**

Gulv: Flis i bad, Laminat i øvrige rom

Vegger: Flis på vegg, malt gips i øvrige rom

Tak/himling: Malt betongdekke

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Stekeovn og platetopp.

Se liste over løsøre og tilbehør for mer info.

### **Parkering**

Parkering etter stedets regler.

### **Diverse**

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Avvik og feil kan forekomme.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte rapport fra takstmann og megler har ikke kontrollmålt boligen.

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Rød

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 295 000

### Kommunale avgifter

Kr 11 992

### Kommunale avgifter år

2023

### Info kommunale avgifter

I dette inngår gebyr for vann, avløp, feiing, eiendomsskatt og renovasjon.

Beløpet fordeles vanligvis på 4 terminer.

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### Eierbrøk

39/639

### Felleskostnader inkluderer

Fellekostnader inkluderer: Felles forsikring, strøm i fellesareal, vaktmestertjenester, brannvarslingsanlegg, Kristiansund kommune og avsetning til vedlikehold.

Det gjøres oppmerksom på at endringer vedtatt av sameiet etter oppdragsinngåelsen ikke fremkommer.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 611

## Sameiet

**Sameienavn**

Boligsameie Hauggata 19

**Organisasjonsnummer**

913360516

**Regnskap/budsjett**

Megler har årsregnskap/budsjett, ta kontakt for å få de tilsendt.

**Styregodkjenning**

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Styret skal også godkjenne ny seksjonseier. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som nevnt i eierskaksjonsloven §6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

**Vedtekter/husordensregler**

Husordensregler og vedtekter ligger vedlagt i prospektet, det anbefales at interessenter setter seg inn i disse.

**Dyrehold**

Spørsmål vedrørende dyrehold rettes til megler.

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 6, bruksnummer 214, seksjonsnummer 1 i Kristiansund kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1505/6/214/7:

10.04.1947 - Dokumentnr: 300418 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:1505 Gnr:6 Bnr:214 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.2018 - Dokumentnr: 894240 - Reseksjonering

Snr: 7

Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 26/639  
Vederlag: NOK 0  
Omsetningstype: Uoppgitt  
Deling av seksjon

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for bruksendring og etablering av hybler i Hauggata 19 datert 13.12.2016.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for 1. og 2. etasje datert 23.02.1954.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

#### **Vei, vann og avløp**

Vei: Tilknyttet offentlig vei.

Vann/avløp: Private stikkledninger til offentlig nett.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i regulert område.

Reguleringsplan: R-7 Kirkelandet sentrum

Formål: Blandet; bolig, forretning, kontor.

Datert: 07.01.1946

Kommuneplan: Sentrumsplan for Kristiansund

Datert 26.08.2021

Planer under arbeid i området: Ingen som berører eiendommen.

Kommentar: : Evt. spørsmål ang. sentrumsplanen, kan rettes til enhet for plan- og byggesak v/ Christanse Reitan Yttervik. Merk også tegnforklaringen på plankartet.

Kopi av reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

#### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger regler som er til hinder for at eiendommen leies ut.

#### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

#### **Budgivning i forbrukerforhold**

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### **Budgivning utenfor forbrukerforhold**

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 295 000 Prisantydning

---

#### **Omkostninger**

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

32 370 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

---



33 610 Omkostninger totalt

44 010 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

46 810 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 328 610 Totalpris. inkl. omkostninger

1 339 010 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

1 341 810 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 33 610

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende kr. 15.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

500 E-tinglysning

500 Henvendelse sletting av pant pr. kreditor

14 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

12 900 Tilretteleggingsgebyr

1 250 Gebyr diverse registersøk

172 Innhenting av tinglyste dok. pr. stk

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

5 533 Utlegg kommunale opplysninger

Totalt kr: 57 155

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, fotograf, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr. 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

**Oppdragsansvarlig**

John Erik Klinge

Eiendomsmegler

john.erik.klinge@aktiv.no

Tlf: 470 20 360

Aktiv Kristiansund, Nedre Enggate 5-7

**Salgsoppgavedato**

13.09.2024







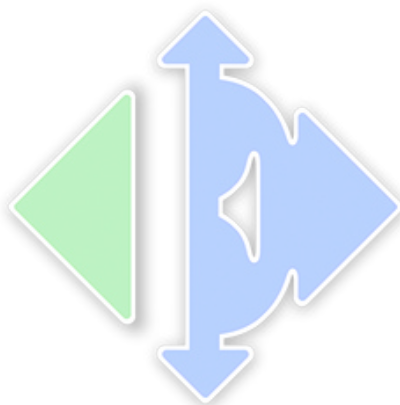




# Vedlegg



Hybel 7  
Hauggata 19  
6509 Kristiansund



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|    |       |                             |
|----|-------|-----------------------------|
| 0  | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 10 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 0  | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0  | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 0  | TG iu | Ikke undersøkt              |

#### Utført av:

Takstmann

**Jørgen Schnell**

Dato: 05/12/2023

Bentnesveien 20 B  
Kristiansund N 6512  
99372308  
schnell@gomabygg.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.



## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG 0</b>  | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.                                                                                                                                                                                                         |
| <b>TG 1</b>  | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>TG 2</b>  | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.   |
| <b>TG 3</b>  | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| <b>TG iu</b> | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen                                           |

## EIENDOMSDATA:

|                 |                                                          |
|-----------------|----------------------------------------------------------|
| Matrikkeldata:  | Gnr:6, Bnr: 214                                          |
| Hjemmelshaver:  | Haugata 19 - Hybel 7 - Snr1 - Polar Eiendomsutvikling AS |
| Tomt:           | 379 Felles m <sup>2</sup>                                |
| Byggeår:        | 1954/2016                                                |
| Andelsnummer:   |                                                          |
| Seksjonsnummer: | 1                                                        |
| Kommune:        | 1505 Kristiansund                                        |

## BEFARINGEN:

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Oppdragsgiver:      | Polar Eiendomsutvikling AS |
| Befaringsdato:      | 10.10.2023                 |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS2            |
| Vann:               | OFFENTLIG                  |
| Avløp:              | OFFENTLIG                  |
| Adkomst:            | OFFENTLIG                  |

## OM TOMTEN:

Tomten er skrånet, det er støpte dekker, trapper og fortau rundt boligen.

## OM BYGGEMETODEN:

Bygård i betong/mur med arkitektur typisk for gjenreisnings byen Kristiansund.  
Byggegrunn antas å være fjell og steinsatte masser. Drenering som selvdrenering med drenerende masser.  
Støpt plate mot grunn.  
Bærende konstruksjoner av betong og stål.  
Etasjeskillere av betong.  
Innvendige skillevegger av betong, stål og tre med murpuss eller malte gipsplater.  
Saltak av plassbygde taksperrer, det er etter byggeår bygd arker på taket, skiferen ble lagt om på samme tid.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Leiligheten opplyses å være etablert i 2016.

Leiligheten fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble påpekt manglende bruk av mekanisk avtrekk, samt kondensproblematikk i vindfang, varm luft slår seg på kald aluminiumskarm.

Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Ellers vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen.

Leiligheten er en del av seksjon i et boligsameie og det er kun selve leiligheten innvendig og det som naturlig følger med utvendig, som eksempelvis terrasse, bordkledning, synlig konstruksjon og vinduer. Det er ikke tatt med noe i fellesarealet og i andre deler av bygget.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Oversendte dokumenter fra hjemmelshaver, seeiendom.no, eByggweb Kristiansund kommune, eiendomsverdi.no.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Gulv: Flis i bad, Laminat i øvrige rom

Vegger: Flis på vegg, malt gips i øvrige rom

Tak/himling: malt betongdekke

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

I følge hjemmelshaver er arealet ombygget til hybler i 2016

**Felleskostnader:**

Felleskostnader pr mnd = 867kr. Dette dekker forsikring, strøm i fellesareal, trappevask, vaktmester og avsetning til vedlikehold.

**VERDIBEREGNING:**

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:

- Fradrag:

= **Teknisk verdi bolig:**

Tomteverdi:

**Markedsverdi (normal salgsverdi):**

=

**Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):**

**Beskrivelse av markedsverdi:**

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

**Måleverdige arealer:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**Markedsføring:**

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

**AREALER BOLIG:**

| Etasje:     | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> | Total BRA m <sup>2</sup> | Total BTA m <sup>2</sup> |
|-------------|----------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Etasje 1    | 37                   | 0                    | 37                       | 41                       |
|             |                      |                      |                          |                          |
|             |                      |                      |                          |                          |
| Sum bygning | 37                   | 0                    | 37                       | 41                       |

**P-ROM:**

HYBEL 7:

Vindfang, stue/kjøkken, bad, omkleddningsrom, soveplass på hems.

**S-ROM:****MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Ikke målbar høyde på hems, under 1,90m.

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Jørgen Schnell**

Byggmester, takstmann

05/12/2023



Jørgen Schnell

*UTKAST, SKAL IKKE BENYTTES*

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
 Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.  
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.  
 Det er ventiler som kan åpnes.

Fliser på vegger, malt gips i himlingen.

Badet er utstyrt med:

- Baderomsinnredning med heldekkende servant
- Speil
- Dusjvegger
- Opplegg for vaskemaskin
- Bad ventileres via mekanisk avtrekk, tilluft via ventiler i vinduer og yttervegg.

**Merknader:****TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
 Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inispisert.  
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.  
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflater på gulv er i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller skader med behov for tiltak.

Membran er ikke synlig ved terskel, av den grunn kan det ikke påvises tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved terskel. Høydeforskjell topp flis ved terskel til topp slukrist er ca 25mm.

**Merknader:****TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.  
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.  
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.  
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.  
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.



Etableringsåret 2016 ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er fliser på gulvet og veggene. Det er lagt fram dokumentasjon for våtrom.

Ved inspeksjon i sluket er det observert en type smøremembran.

Det er etter hjemmelshavers ønske ikke boret hull i tilstøtende rom, årsaker:

- Vann og avløpssystem er nytt i 2016 ifølge hjemmelshaver.
- Våtrommet er nytt i 2016 ifølge hjemmelshaver.
- Tilstøtende rom tilhører annen leilighet og er utført som en brannvegg.
- Tilstøtende rom tilhører annen leilighet og er av betong.
- Tilstøtende rom har ikke vannføringer.

Ved fuktsøkt i overflater i tilstøtende rom ble det ikke registrert forhøyde fuktverdier på befaringsdagen.

#### Merknader:

### 2. Kjøkken

#### TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2016

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra IKEA, montert i 2016.

Kjøkkenet er utstyrt med:

- Laminerte fronter
- Laminerte benkeplate
- Delvis integrerte hvitevarer
- 1-greps blandebatteri
- Mekanisk avtrekk over platetopp

Overflater og innredning fremstår som i god stand på befaringsdagen, hvitevarene ble ikke funksjonstestet.

Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller vesentlig med slitasje.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, ved visuell besiktigelse.

#### Merknader:

### 3. Andre Rom

#### TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**Merknader:** Det ble under befaringen påpekt manglende bruk av mekanisk avtrekk. Det ble påpekt at vindfang bør ha en oppvarmingskilde da det er noe kondens på vinduskarmen.

### 4. Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags isolerglass og ramme av aluminium, produsert i 2016 i følge hjemmelshaver (datostempling er bak frostat vindusfilm).

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Ytterdør av aluminium med glass

Innvendige dører med formpressede dørblader.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen, ingen merknader

#### **Merknader:**

### **5. Balkonger, verandaer og lignende**

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Boenheten har ikke balkong eller terrasse

#### **Merknader:**

### **6. VVS**

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2016

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann og avløps-installasjonen i leiligheten er oppgradert i 2016 i følge hjemmelshaver.

Vannrør av plast (rør-i-rør)

Synlige avløpsrør av plast

Skjulte avløpsrør antatt plast eller støpejern

Det ble ikke påvist synlige svekkelser eller slitasje på synlige vann og avløpsrør

Hovedstoppekran for hele bygget er plassert i kjelleren, denne er ikke funksjonstestet. Lokal stoppekran for leilighet er i fordelerskapet til rør-i-rør systemet.

**Merknader:** - Det er ikke inspeksjonsmulighet på toalettassen.

Varmtvannsbereder er fra 2016

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder er i bod tilhørende loftsleilighet og er plassert i sikkerhetskar. Det er montert elektronisk lekkasjestopper.

#### **Merknader:**

#### **TG 1 6.3 Ventilasjon**

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2016

Anlegget ble sist fornyet i 2016

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen ventileres med:

Tilluft via: Ventiler i vindu og yttervegg

Avtrekk via: Mekanisk avtrekk i bad og kjøkken

#### **Merknader:**

### **7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

#### **TG 1 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 1954

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2016

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Anlegg fra 2016.

Sikringsskapet inneholder automatsikringer og er i henhold til kursfortegnelse.

Visuell kontroll av elektrisk anlegg avdekker ingen avvik som krever strakstiltak. Det gjøres oppmerksom på at en grundig el-kontroll kun utføres av fagpersoner med riktig kompetanse, for eksempel lokalt el-tilsyn.

Det er framvist samsvarserklæring

#### **Merknader:**

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

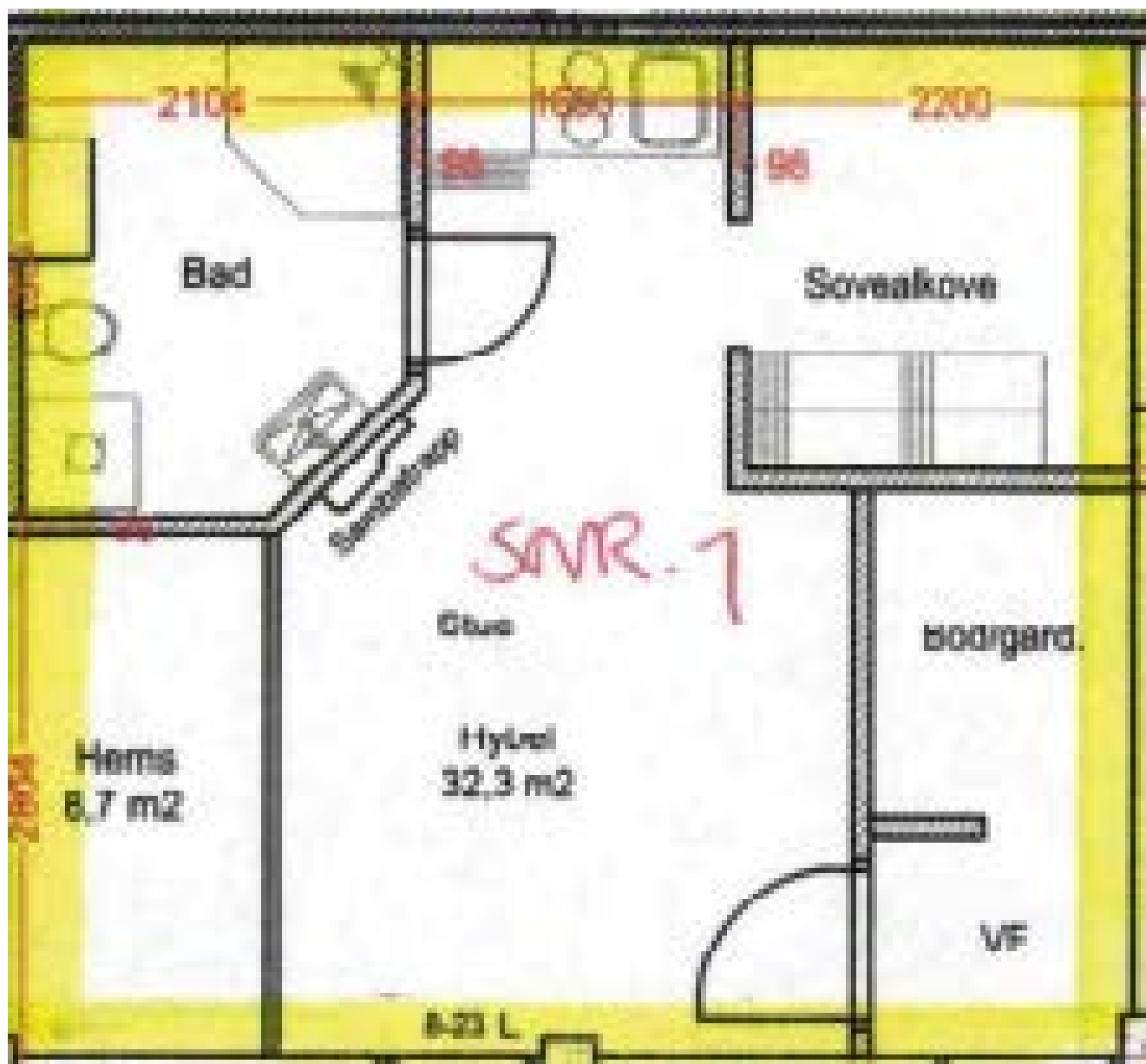
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

## Tilleggsopplysninger:

\* Hjemmelshaver mottok egenerklæringsskjema i forkant av befaring, skjema er ikke utfyllt og returnert til takstmann.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                        |  |
|------------------------|--|
| Meglerfirma            |  |
| NEM Eiendomsmegling AS |  |
| Oppdragsnr.            |  |
| 1-0124/23              |  |

|                    |
|--------------------|
| Selger 1 navn      |
| Tom Anders Melheim |

|             |  |
|-------------|--|
| Gateadresse |  |
| Hauggata 19 |  |

|                |        |
|----------------|--------|
| Poststed       | Postnr |
| KRISTIANSUND N | 6509   |

Er det dødsbo?  
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?  
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?  
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?  
År

Hvor lenge har du eid boligen?  
Antall år   
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?  
☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?  
Forsikringsselskap   
Polise/avtalnr.

Document reference: 1-0124/23

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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



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

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært      |
| Beskrivelse      | Alt bygget nytt i 2016. |
| Arbeid utført av | SB Byggpartner AS       |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                         |
|-------------|-------------------------|
| Beskrivelse | I hht ferdigattest 2016 |
|-------------|-------------------------|

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                         |
|-------------|-------------------------|
| Beskrivelse | I hht ferdigattest 2016 |
|-------------|-------------------------|

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

☒ Nei ☐ Ja

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

|                  |                                            |
|------------------|--------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                         |
| Beskrivelse      | Totalentreprenør for hele byggeprosjektet. |
| Arbeid utført av | OK Bygg AS, org.nr: 939 442 057            |

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                                                                                    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Forsikringssak i 2020. Ikke påvist i leiligheten, men hele sameiet ble behandlet under ett for skjeggkre. Er fullstendig utryddet. |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

|                  |                                                    |
|------------------|----------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                 |
| Beskrivelse      | Nytt el-anlegg i 2016. I henhold til ferdigattest. |
| Arbeid utført av | Elektroservice AS                                  |

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                     |
|-------------|-------------------------------------|
| Beskrivelse | Eitilsyn og kontroll utført i 2018. |
|-------------|-------------------------------------|

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt opp hele taket, med nytt undertak og skifer i 2016.

Arbeid utført av

SB Bygg AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Loft ferdig utbygget i 2017. Ferdigattest foreligger 2017. Kjeller utbygget og ferdigstilt i 2016. Ferdigattest foreligger 2016.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I henhold til ferdigattest i 2016.

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

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skjeggkre påvist i deler av sameiet i 2020. Forsikringssak. Skjeggkre ikke påvist i leilighet, men behandlet under ett med resten av leilighetene i sameiet. Utryddet i sin helhet.



## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

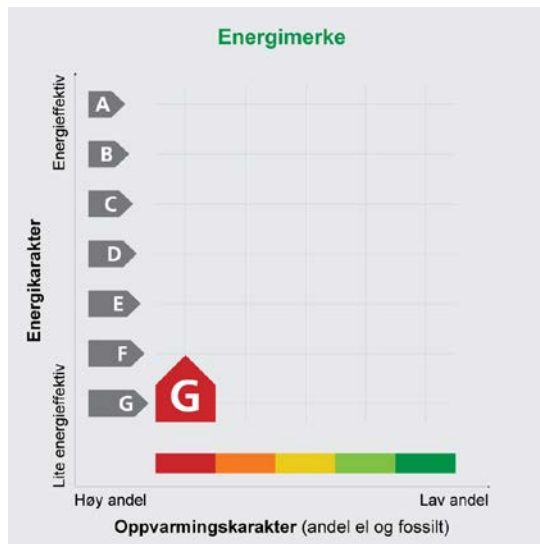
| NAME OF SIGNER     | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|--------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Tom Anders Melheim | a2106d722602b388118899<br>5122f08be279d706d2 | 22.11.2023<br>20:40:38 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1-0124/23

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

|               |                |
|---------------|----------------|
| Adresse       | Hauggata 19    |
| Postnr        | 6509           |
| Sted          | KRISTIANSUND N |
| Leilighetsnr. |                |
| Gnr.          | 6              |
| Bnr.          | 214            |
| Seksjonsnr.   | 1              |
| Festenr.      |                |
| Bygn. nr.     | 12606702       |
| Bolignr.      | H0102          |
| Merkenr.      | A2022-1358737  |
| Dato          | 14.02.2022     |

Innmeldt av Jørgen Schnell



Energiaattesten er bekreftet og offisiell.

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

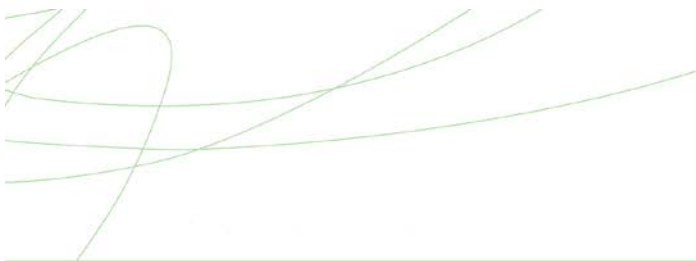
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

---

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Nærmere informasjon, se vedlegg 1

---

## Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

merke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

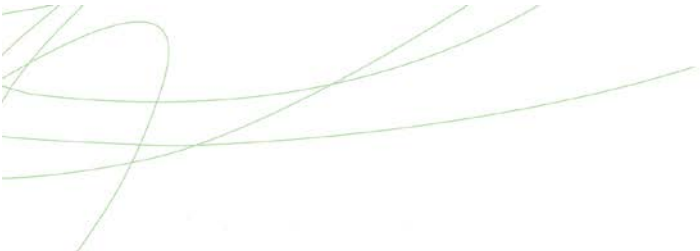
---

**Tiltaksliste:** Se vedlegg 1 til energiattesten

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





---

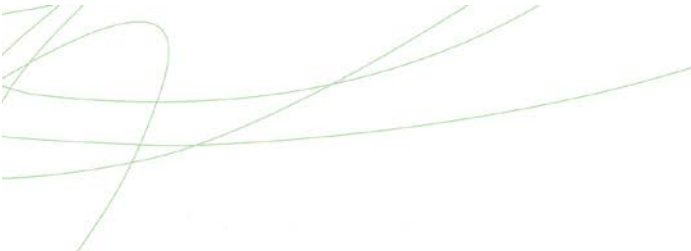
## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

|                                     |                                        |                      |
|-------------------------------------|----------------------------------------|----------------------|
| <b>Registrering:</b>                | Attest utstedt med enkel registrering. |                      |
| <b>Bygningskategori:</b>            | Boligblokker                           |                      |
| <b>Bygningstype:</b>                | Leilighet                              |                      |
| <b>Byggeår:</b>                     | 1954                                   |                      |
| <b>Bygningsmateriale:</b>           | Betong                                 |                      |
| <b>BRA:</b>                         | 37                                     |                      |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>     | 1                                      |                      |
| <b>Detaljert vegger:</b>            | Nei                                    |                      |
| <b>Detaljert vindu:</b>             | Nei                                    |                      |
| <b>Dato for lekkasjetallmåling:</b> | Ikke angitt                            |                      |
| <b>Type bygg:</b>                   | Eksisterende bygg                      |                      |
| <b>Energiregler (TEK-standard):</b> | Ikke angitt                            | Angis kun for nybygg |
| <b>Teknisk installasjon</b>         |                                        |                      |
| <b>Oppvarming:</b>                  | Elektrisitet                           |                      |
| <b>Ventilasjon:</b>                 | Mekanisk avtrekk                       |                      |
| <b>Detaljerings varmesystem:</b>    | Elektriske ovner og/eller varmekabler  |                      |

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

---

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Hauggata 19

Postnr/Sted: 6509 KRISTIANSUND N

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0102

Dato: 14.02.2022 16:20:36

Energimerkenummer: A2022-1358737

Ansvarlig for energiattesten: POLAR EIENDOMSUTVIKLING AS

Energimerking er utført av: Jørgen Schnell

---

Gnr: 6

Bnr: 214

Seksjonsnr: 1

Festenr:

Bygnnr: 12606702

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

### Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 7: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

**Tiltak 8: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Brukertiltak****Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

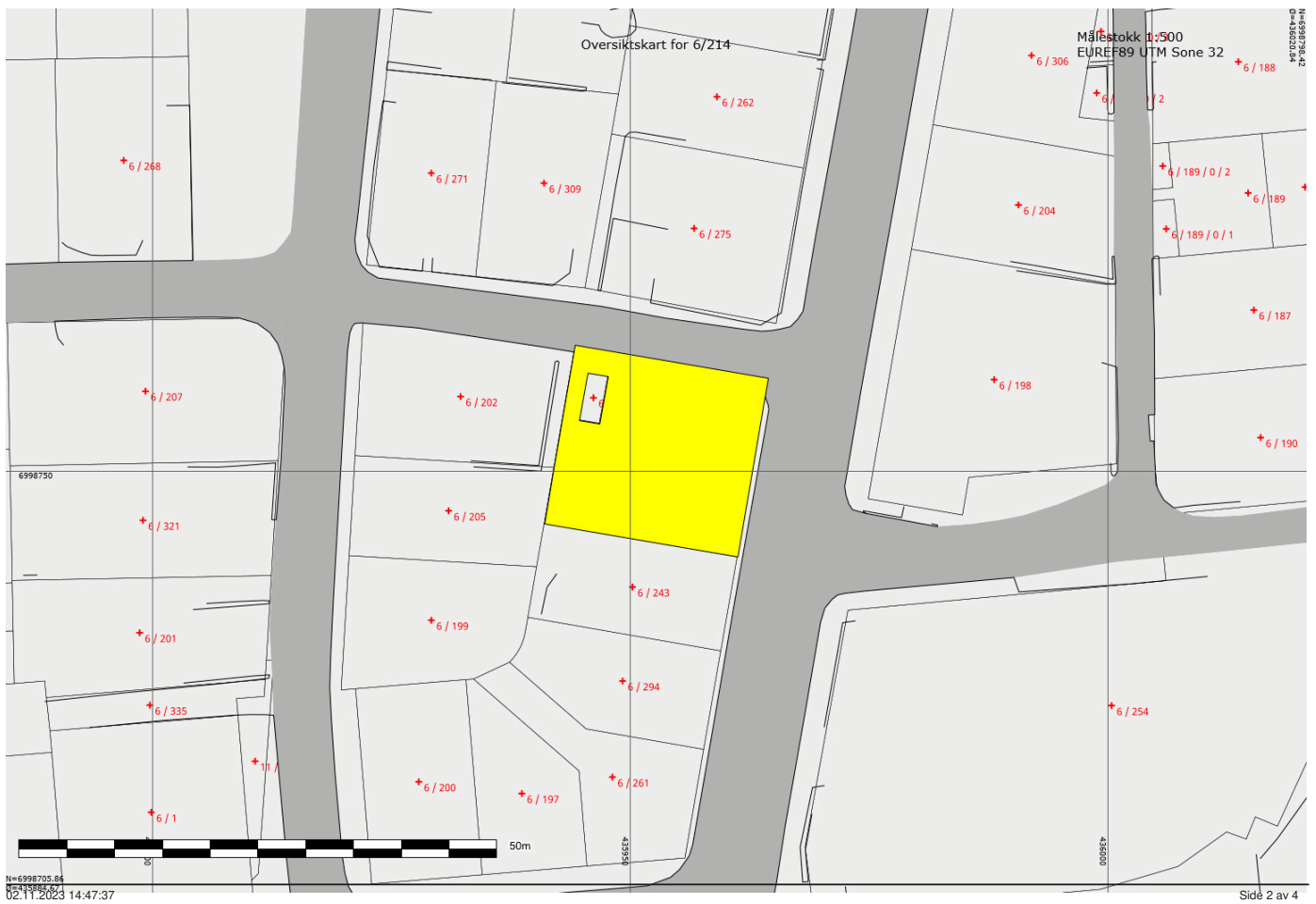
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

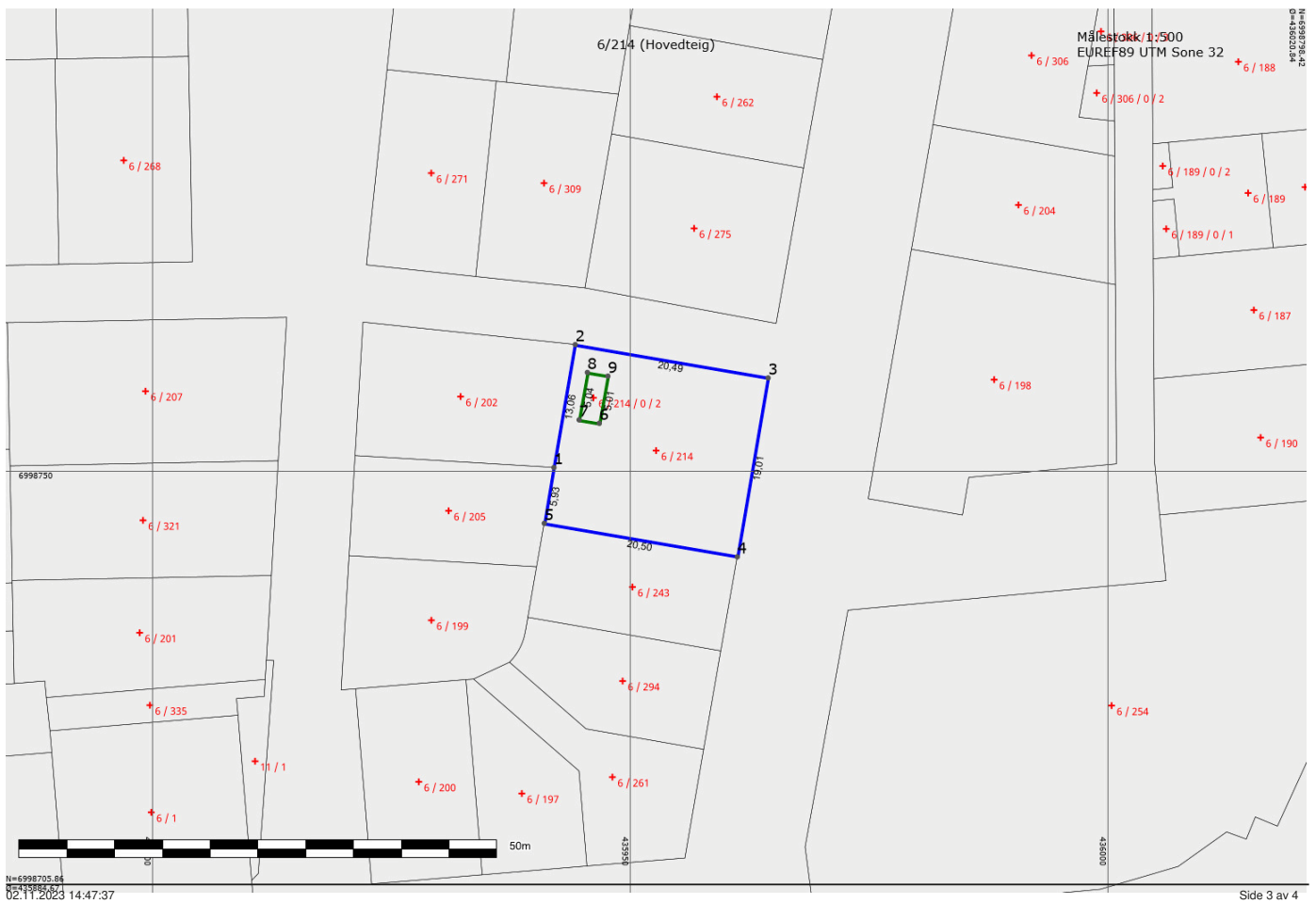
**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.











Kristiansund kommune  
I medvind uansett vær

**Administrativt vedtak  
Plan- og byggesak nr. 2016/647**

O K BYGG Knut Bjørkelund  
Haavard Martinsens vei 9  
0978 OSLO

**Vår ref**  
2014/290-14

**Saksbehandler**  
Bjørn H. Benjaminsen

**Dato**  
13.12.2016

**HAUGGATA 19, 6509 KRISTIANSUND N FERDIGATTEST FOR BRUKSENDING OG  
ETABLERING AV HYBLER**

**TILTAKSHAVER: Johan Dyrnes**  
**ANSVARLIG SØKER: O K Bygg Knut Bjørkelund**

**VEDTAK:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 gis ferdigattest for bruksendring og etablering av hybler i Hauggata 19, 6509 KRISTIANSUND N.

**SAKSOPPLYSNINGER**

Tillatelse til tiltaket ble gitt den 31.7.2014 med vedtaksnummer 2014/440. Søknad om ferdigattest er mottatt den 12.12.2016.

Ansvarlig søker har ved gjennomføringsplan bekreftet at det foreligger samsvarserklæringer. Det bekreftes tilstrekkelig dokumentasjon fra ansvarlige foretak for FDV er overlevert byggverkets eier. Det foreligger sluttrapport for avfallsbehandling.

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

*Dette brevet er godkjent elektronisk og har ingen signatur.*

Bjørn H. Benjaminsen  
Saksbehandler

Vedlegg: Orientering om gebyr ferdigattest



Plan og Byggesak

**Postadresse**  
Postboks 178, 6501 Kristiansund  
**E-post**  
postmottak@kristiansund.kommune.no

**Besøksadresse**  
Kristiansund Servicekontor  
Langveien 19  
www.kristiansund.no

**Telefon**  
71 57 40 00  
**Telefaks**  
71 57 40 35

**Bank**  
8640.11.79250  
**Org.nr**  
NO 991 891 919



/AE

Herr bygmester Jens Bjørshol

h e r.

Vedr. Hauggata 19. eier: Anna Witzøe

Det gis herved brukstillatelse for 1 og 2 etasje i overnevnte bygg fra d.d.

Da planene for bygget er blitt endret fra de godkjente tegninger må nye sådanne straks innsendes hertil for eventuell godkjennelse.

Ved godkjennelsen av bygget blev det gitt pålegg om at byggeneldingen måtte forelegges Statens Arbeidstilsyn, noe som fremdeles ikke er gjort, og en må derfor samtidig varsle om at det ikke blir utstedt ferdigattest på bygget, når den tid kommer, uten at de godkjente reviderte tegninger er forelagt Arbeidstilsynet til godkjennelse.

De sist reviderte tegninger for loft ble godkjent under forutsetning byggherren tinglyser erklæring om at rommet ikke kan nyttes til nattoophold. Dette er emu ikke gjort og dette forhold må selvfølgelig også bringes iorden før ferdigattest kan utstedes.

Videre må w.c. rom i 1 etasje skaffes friskluft-tilførsel.

Kristiansund byggingseffkontor 23/2-1954

R. Kiel.

A. Hvitsand

Gjenpart sendt: Møbelhandler Arnt Witzøe



## Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpernummer for forretning: 602359547  
Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr Navn  
991891919 KRISTIANSUND KOMMUNE

Adresse  
Postboks 178, 6501 KRISTIANSUND N

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr Navn  
913360516 BOLIGSAMEIE HAUGGATA 19  
919070846 EIENDOMSUTLEIE NORDVEST AS

Bruksenhet Adresse  
Hauggata 19, 6509 KRISTIANSUND N  
c/o Johan A Dymes, Hauggata 19, 6509 KRISTIANSUND N

### Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr Gnr Bnr  
1505 6 214

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 894240 Tinglyst: 15.06.2018  
STATENS KARTVERK



## Begjæring om

☐ oppdeling i eierseksjoner☒ reseksjonering

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| Rekvirentens navn                   |          |
| Adresse                             |          |
| Postnr.                             | Poststed |
| (Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. | Ref. nr. |

Plass for tinglysingsstempel

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

## 1. Eiendommen

|            |                |      |      |          |      |
|------------|----------------|------|------|----------|------|
| Kommunenr. | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Snr. |
| 1505       | Kristiansund   | 6    | 214  |          | 1,2  |

## 2. Hjemmelshaver(e)

|                                     |                                                                 |                 |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) | Navn                                                            | Ideell andel 3) |
| 919 070 846<br>913 360 516          | EIENDOMS UTLEIE NORD VEST AS<br>Bolisameiet Havgata 19 y/styret | 1/1             |

## 3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

| S.-nr.       | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.-nr. | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.-nr.    | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.-nr. | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.-nr. | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
|--------------|--------|---------------|---------------|--------|--------|---------------|---------------|-----------|--------|---------------|---------------|--------|--------|---------------|---------------|--------|--------|---------------|---------------|
| 4)           | 5)     | 6)            | 7)            | 4)     | 5)     | 6)            | 7)            | 4)        | 5)     | 6)            | 7)            | 4)     | 5)     | 6)            | 7)            | 4)     | 5)     | 6)            | 7)            |
| 1            | B      | 39            | B             | 13     | B      | 127           |               | 25        |        |               |               | 37     |        |               |               | 49     |        |               |               |
| 2            | B      | 34            | G             | 14     |        |               |               | 26        |        |               |               | 38     |        |               |               | 50     |        |               |               |
| 3            |        |               |               | 15     |        |               |               | 27        |        |               |               | 39     |        |               |               | 51     |        |               |               |
| 4            |        |               |               | 16     |        |               |               | 28        |        |               |               | 40     |        |               |               | 52     |        |               |               |
| 5            |        |               |               | 17     |        |               |               | 29        |        |               |               | 41     |        |               |               | 53     |        |               |               |
| 6            |        |               |               | 18     |        |               |               | 30        |        |               |               | 42     |        |               |               | 54     |        |               |               |
| 7            | B      | 26            | B             | 19     |        |               |               | 31        |        |               |               | 43     |        |               |               | 55     |        |               |               |
| 8            | B      | 26            | B             | 20     |        |               |               | 32        |        |               |               | 44     |        |               |               | 56     |        |               |               |
| 9            | B      | 23            | B             | 21     |        |               |               | 33        |        |               |               | 45     |        |               |               | 57     |        |               |               |
| 10           | B      | 43            |               | 22     |        |               |               | 34        |        |               |               | 46     |        |               |               | 58     |        |               |               |
| 11           | B      | 31            | B             | 23     |        |               |               | 35        |        |               |               | 47     |        |               |               | 59     |        |               |               |
| 12           | B      | 26            | B             | 24     |        |               |               | 36        |        |               |               | 48     |        |               |               | 60     |        |               |               |
| Sum tellere: |        |               |               | 639    |        |               |               | = nevner: |        |               |               | 639    |        |               |               |        |        |               |               |

## 4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Se side 4.

|      |                         |
|------|-------------------------|
| Dato | Utstederens underskrift |
|------|-------------------------|

### 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ Ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller nabo eiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller  
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

### 6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.  
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

### 7. Underskrifter

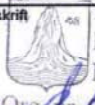
| Sted, dato      | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner<br>(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) |
|-----------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kr.sund 17/9.15 | Johan Dyrnes                               | JOHAN ANDREW DYRNES, IHT Firmaattest BOLIGSAMEIE HAUGGATA 19 OG EIENDOMSUTLEIE NORDVEST AS                                                         |
| Kr.sund 17/9/15 | Eivind Raaen                               | EIVIND RAAEN, IHT FIRMAATTEST BOLIGSAMEIE HAUGGATA 19.                                                                                             |

RETT KOPJØKREFTES

GURO TUV  
ADVOKAT  
MINA



|                                                                                                            |                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)</b>                                                       |                                                                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),<br>eller <b>OG</b>         |                                                                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30) |                                                                          |
| Sted, dato                                                                                                 | Underskrift                                                              |
| <b>KRISTIANSD</b> <b>14/7/15</b>                                                                           | <i>Øyvind Rønne</i><br><i>Johan Dyrnes</i><br><i>Lars Daniel Garstøl</i> |

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>                    |                                                                                                                                                                                                                 |
| <input type="checkbox"/> Befaring er foretatt                                     |                                                                                                                                                                                                                 |
| <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt 9) |                                                                                                                                                                                                                 |
| <input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor                          |                                                                                                                                                                                                                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt                    |                                                                                                                                                                                                                 |
| Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:      |                                                                                                                                                                                                                 |
| Gnr.                                                                              | Bnr.                                                                                                                                                                                                            |
| <b>6</b>                                                                          | <b>214</b>                                                                                                                                                                                                      |
| Festenr.                                                                          | Snr.                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                   | <b>1,2</b>                                                                                                                                                                                                      |
| Kommune                                                                           |                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                   | <b>KRISTIANSD</b>                                                                                                                                                                                               |
| Dato                                                                              | Stempel og underskrift                                                                                                                                                                                          |
| <b>11.06.18</b>                                                                   | <br><b>KRISTIANSD KOMMUNE</b><br><b>BYGNINGSSJEFENS KONTOR</b><br>Postboks 178, 6501 Kristiansund<br><i>Erlend K. Jacobsen</i> |

**Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett eller eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

|                                                                                                                               |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.                                                                                  |                         |
| <div style="text-align: center;">  </div> |                         |
| Dato                                                                                                                          | Utstederens underskrift |
|                                                                                                                               |                         |

Punkt 4

Det opprettes 1 ny boligseksjon fra snr. 1, denne seksjons får snr. 10

Snr. 1 endrer formål til bolig.

Tilleggsdel til snr. 1 tillegges snr. 13.

Det opprettes 6 nye boligseksjoner fra snr. 2, disse får seksjonsnumre 7-9 og 11-13.

Snr. 2 endrer formål til bolig.

Snr. 2 avgir areal til fellesareal

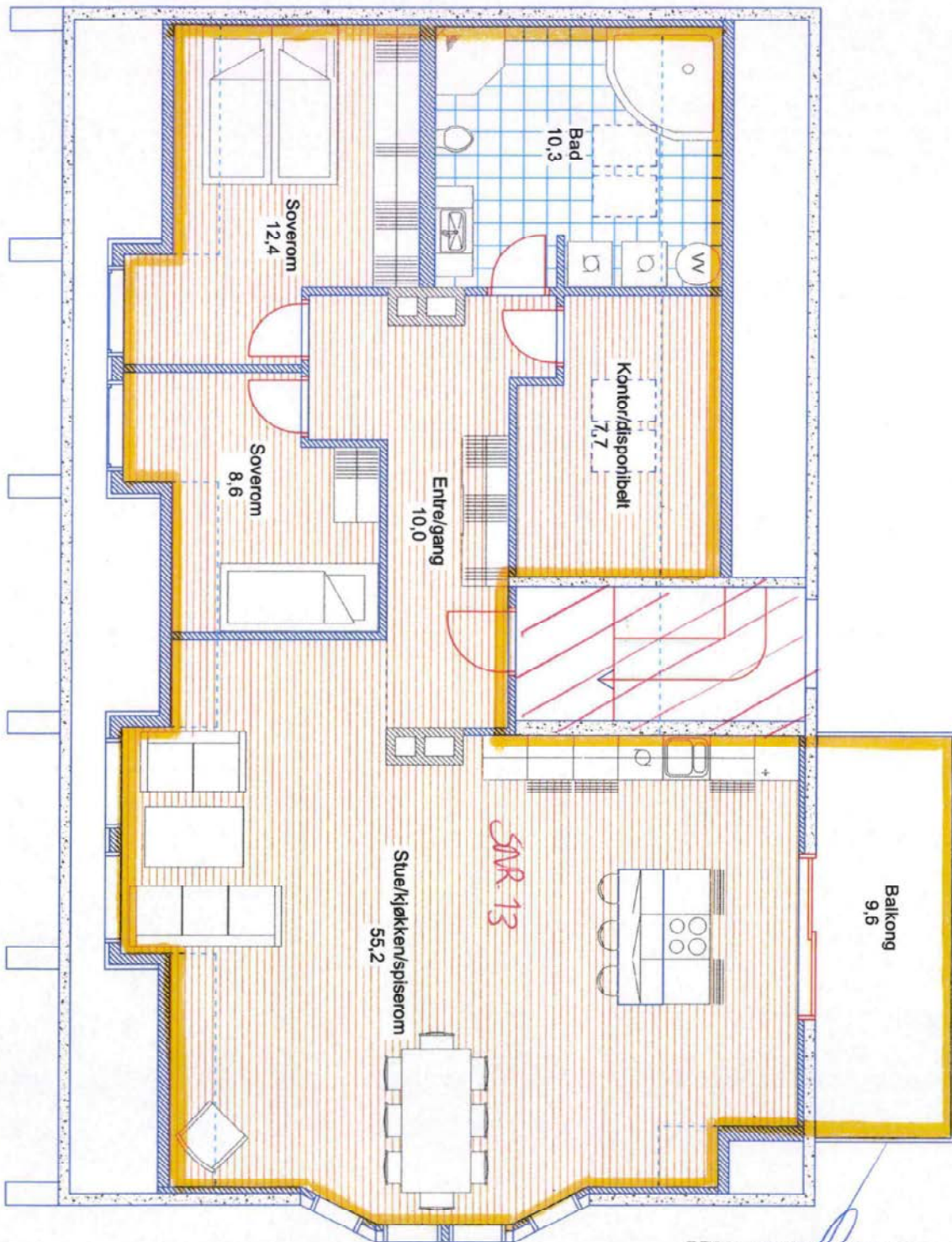
Del av snr. 2 tillegges snr. 7, 8, 9, og 12

Del av fellesareal tillegges snr. 13.



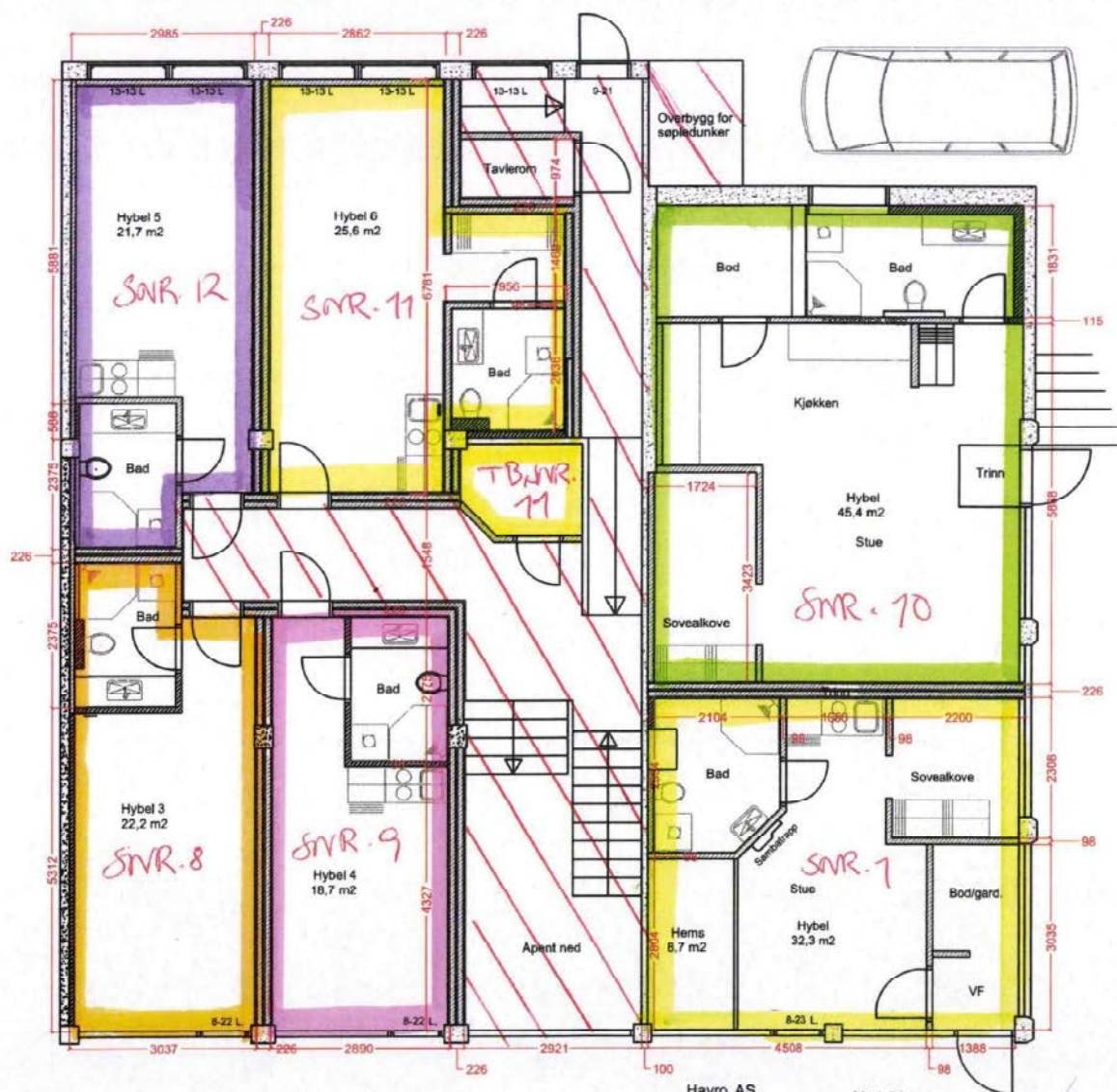
Side 4 av 4





Plan loftleilighet M=1:50





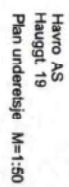
Havro AS  
Hauggt. 19  
Plan gatenivå og 1. etg.

M=1:50

RETT KOPI BEKRÆFTES

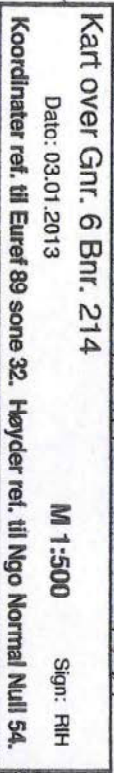






GUROTUV  
ADVOKAT  
MNA  
OSLO





## SAMTYKKEERKLÆRING

Undertegnende panthaver samtykker herved til reseksjonering av eiendommen gnr. 6, bnr. 214, snr. 1 og 2 i Kristiansund kommune.

Kristiansund, 08.03.2018

**Nordea Bank Norge ASA**  
**Kristiansund**

*Sigurd Johnsen*

For, Nordea Bank AB (publ) filial i Norge, orgnr. 983 258 344



Rett kopi bekreftes

## **HUSORDENSREGLER – HYBELER**

1. Leietaker er ansvarlig for renhold og orden i sin egen hybel . I disse arealene inngår bl.a. kjøkken, stue, bad, toalett og bod(er). Regelmessig betyr minimum én gang per uke. Hver enkelt leietaker som fraflytter vil bli pålagt å stille fellesarealer ryddet og rengjort ved utflytting. Manglende løpende renhold påfører utleier ekstra kostnader og kan kreves erstattet, jfr. kostnadsoversikt.
2. Røyking er forbudt i alle hybler og leiligheter. Ved utendørs røyking skal dette foregå uten sjenanse for de øvrige leietakerne. Snus og sigarettneiper skal kastes i egnet avfallsbøtte.
3. Opphenging av bilder og lignende kan kun gjøres etter avtale med utleier. Dersom tillatt, må dette gjøres så skånsomt som mulig. Festeplugg må benyttes der det er gipsplater på vegg. Det er ikke tillatt å gjøre endringer på leilighetens eller øvrige roms faste installasjoner – inklusive maling av rom – uten særlig tillatelse fra utleier. Leietaker må selv holde seg med lyspærer og lysrør i boligen.
4. Leier plikter å innhente utleiers tillatelse før vaskemaskin/tørketrommel/oppvaskmaskin installeres. Installasjon av oppvaskmaskin skal utføres av vaktmester.
5. Vask og tørk av tøy skjer på bad eller på annen anvist plass der det er god lufting.
6. Leietaker plikter å rengjøre sluker og vannlåser jevnlig i løpet av leieperioden.
7. Søppel skal kildesorteres og daglig bringes til søppelbøtte/miljøstasjon. Mellomlagring av restavfall aksepteres ikke. Enhver forurensing av gårdsplass, uteareal, portrom og fellesareal er forbudt. Opprydning vil bli utført for leietakers regning etter medgått tid.
8. Dyrehold er ikke tillatt. Den kan søkes om tillatelse.
9. Port/felles inngangsdør skal til enhver tid holdes låst.
10. Leietaker er også pliktig til å sørge for godt inneklima på hybel og fellesarealer. Se videre anvisning i eget skriv for inneklima.
11. Leietaker plikter, uten unødig opphold, å melde fra om enhver skade som må utbedres. Ved tette avløp fra sluk, vask eller toalett skal det gis melding om dette omgående til vaktmester såfremt dette ikke lar seg utbedre av beboerne selv.
12. Sykler, ski og lignende, samt motordrevne kjøretøyer må kun plasseres på de steder som er anvist til dette bruk. Trappeoppganger skal til enhver tid være ryddige. Sko og annet utstyr tillates ikke plassert i oppgangene.
13. Tap av nøkler skal meldes utleier eller dennes representant omgående. Leier bekoster selv nye nøkler, jfr. kostnadsoversikt
14. Leietaker plikter å respektere hverandres behov for ro. Etter kl 23.00 på hverdager og kl 24.00 på dager før helligdager, skal det herske ro i leiligheten og på eiendommen for øvrig.
15. Leietaker er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt i dennes husstand og av fremleiere eller andre han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

**Mvh Utleiemegleren Johan Dyrnes**



## VEDTEKTER for BOLIGSAMEIE HAUGGATA 19

### §1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er; Boligsameie Hauggata 19. Sameiet består av 6 seksjoner av gnr. 6, bnr. 214 i Kristiansund. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av seksjonene, er fellesareal. Fradelt parkeringsareal tilhører seksjon 2 Boligsameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser, herunder disponering av det areal og de anlegg som ligger til felles benyttelse. Det skal forestå drift, tilsyn, og vedlikehold av arealet og de felles anlegg som finnes på eiendommen.

### § 2 SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøte. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel om nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3, høyst 20 dager. Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes sakliste, herunder forslag som skal behandles på møte, samt styrets årsrapport med revidert regnskap. Innkallingen til et ekstraordinært sameiermøte, skal angi de saker som skal behandles. Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøte, skal sendes inn skriftlig til styret senes 21 dager før møtet. Ordinært sameiermøte skal behandle/godkjenne: 1. Konstituering. 2. Årsrapport. 3. Årsregnskap. 4. Spørsmål om ansvarsfrihet. 5. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter. 6. Valg av revisor. 7. Valg av valgkomité, som består av 2 medlemmer. 8. Andre saker som er nevnt i innkallingen. Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det foreligger gyldig forfall. I sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem og sameiets revisor møte- og talerett i sameiermøtet. Sameiere har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake. Sameiermøtet vedtar vedtekter og husordensregler. Revisor velges av sameiermøtet. Han tjenestegjør inntil annen revisor velges. Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøte velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Det kreves 2/3- dels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om: - Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige. - Fastsetting av endring av vedtektene. - Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdi grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller føre til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, krever enstemmighet blant alle sameiere.

### **§3 STYRET**

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret velges av sameiermøtet og består av 3 medlemmer inklusiv leder. Lederen velges ved særskilt valg for 1 år. {Styremedlemmene velges for 2 år. Det velges 2 vararepresentanter, som velges for 2 år. Vararepresentant som trer inn for et styremedlem, blir sittende ut hele valgperioden for vedkommende styremedlem. Styret velges av og blant sameierne. Styremedlemmer og vararepresentanter kan gjenvelges. Styremedlemmer eller vararepresentanter som avhender sine seksjoner, må samtidig tre ut av styret. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmer er til stede. Styremøtet ledes av styreleder. Dersom denne har forfall, velger styret en møteleder. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende. Styret fører protokoll over sine forhandlinger. Forretningsfører fungerer til vanlig som sekretær. I felles anliggende representerer styret sameierne, og forplikter dem med underskrifter av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

### **§4 DISPOSISJON OG RÅDERETT**

Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. Den enkelte sameier har full fysisk og rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Boligseksjonen kan bare brukes til beboelse og ikke ervervsformål.

Ved salg eller utleie av seksjoner, plikter sameier å melde dette skriftlig til sameiets forretningsfører. Sameier plikter ved utleie å gjøre leietakere oppmerksom på vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet. Sameierne plikter å følge sameiets ordensregler og vedtekter. De er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan styret pålegge sameierne å fraflytte boligseksjonen med minst 3 måneders skriftlig varsel, og forlange salg av vedkommende seksjon(er) til en verdi basert på offentlig takst. Tap som er påført sameiet i forbindelse med mislighold, kan kompenseres i salgssummen. Som vesentlig mislighold regnes bl.a. at en sameier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med minst 14 dagers frist for innbetaling. Det skal fremgå av varselet hva fortsatt manglende betaling kan resultere i. Likeledes anses grov overtredelse av ordensreglene som vesentlig mislighold av sameieravtalen. Sameiet forbeholder seg panterett i hver enkelt seksjon for et beløp stort kr 10.000,- til sikkerhet for sameiernes andel av fellesutgifter med prioritet etter kr 200.000,- og uten opptrinnsrett. Styret kan foreta prioritetsvikelser. Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser

### **§5 SAMEIERBRØK**

Eierseksjonenes sameierbrøk fastsettes på grunnlag av bruksenheten areal. Endring av sameierbrøkene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameiere som berøres av endringen. For sameiets felles forpliktelser, er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk.

Gjeldende sameiebrøk er gjengitt i vedlegg.

## **§ 6 VEDLIKEHOLD**

Innvendig vedlikehold av egen boligseksjon, samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes forgreningspunktet inn til boligseksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks. Utvendige dører og vinduer skiftes av berørte sameiere i fellesskap (jfr. § 10). Enkelt utvendig vedlikehold (maling, beising, kitting av vinduer), er sameiernes ansvar. Sameiet holder maling, beis, kitt, etc., men ikke redskap. Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder inngangsdører til bygningen er sameiets ansvar. Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

## **§7 VEDLIKEHOLDSFOND**

Sameiemøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, fastsettes av sameiermøtet, fordeles etter sameiebrøkene, og innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene (jfr. § 9).

## **§ 8 SKADER / FORSIKRING**

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler sameierne egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes av sameiet. Den enkelte sameier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger

## **§9 FELLESUTGIFTER**

Utgiftene ved sameiets drift, fordeles mellom sameierne etter størrelse på sameiebrøkene. Faste utgifter som erfaringsmessig vil påløpe til eiendommens drift og vedlikehold, utlignes på seksjonseierne i en fast månedlig sum. Utligningen skjer i henhold til sameiebrøken som er fastsatt på grunnlag av arealene.

## **§10 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Standardheving som påbygg, utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendig farge, kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret. Ombygging av bruksenhet (leilighet), som griper inn i bærende konstruksjoner, yttervegger, tak eller skillevegger mellom bruksenhetene, kan bare foretas etter innhentet godkjennelse fra styret.

## **§11 TVISTER**

Eventuelle tvister i sameieforhold mellom sameierne avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

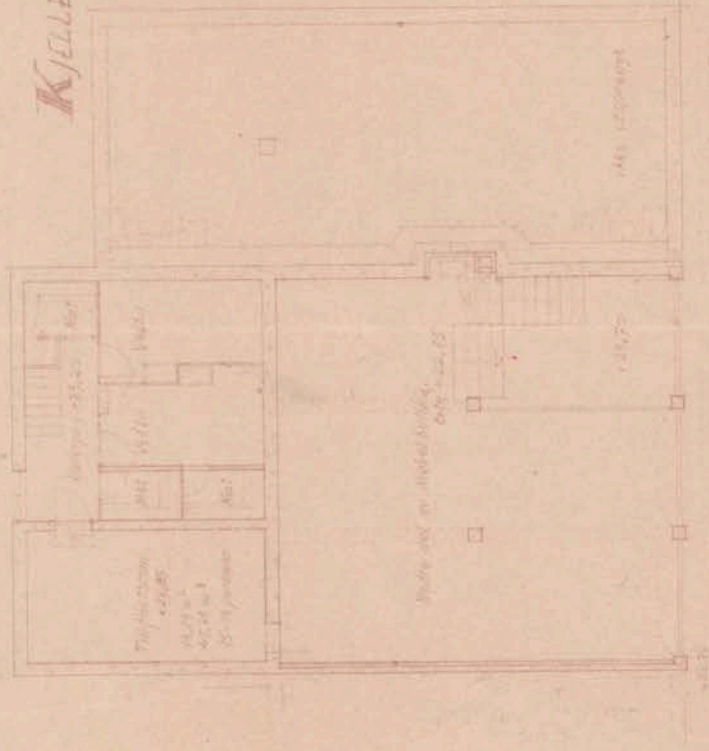
Vedtektene ble revidert/godkjent i Sameiemøte 18.03.2021

## Vedlegg

Sameiebrøk fordelt på eierseksjoner pr 18.03.2021

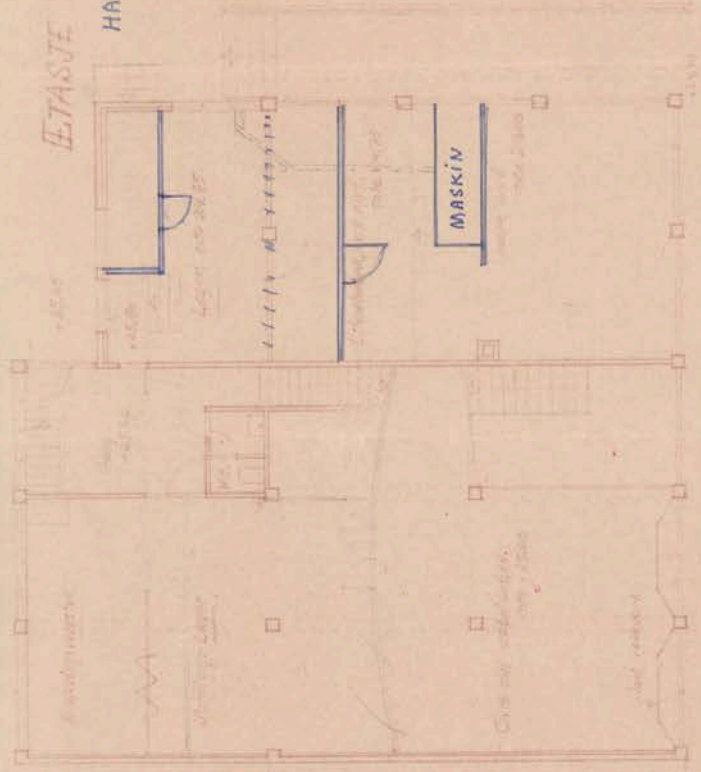
| Seksjon         | Areal | %        |
|-----------------|-------|----------|
| 1,2,7,8,9,11,12 | 330   | 51,64 %  |
| 10              | 45    | 7,04 %   |
| 4               | 74    | 11,58 %  |
| 5               | 62    | 9,70 %   |
| 6               | 70    | 10,96 %  |
| 3               | 58    | 9,08 %   |
| Sum             | 639   | 100,00 % |

KJELLER.



BYGNINGSSEJFEN  
KRISTIANSTAD N.  
10. 11. 1963.

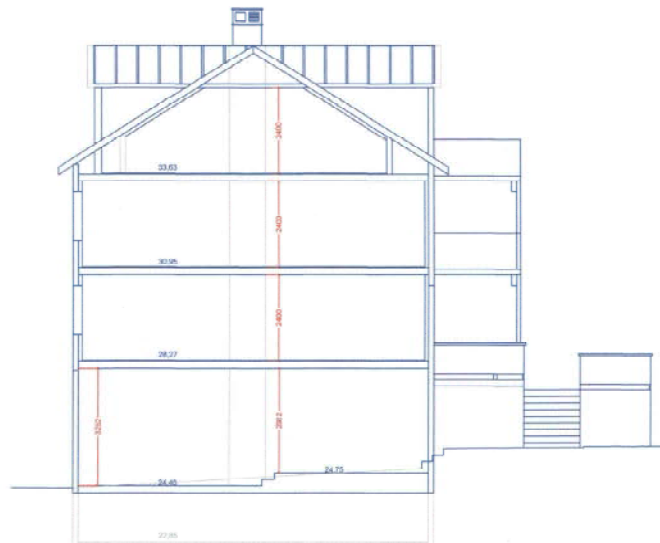
ETASJE 1.  
HAUGGT. 19



FREMLAGT  
- 6 MAR 1963  
10. 11. 1963, N. BYGNINGSSEJFEN



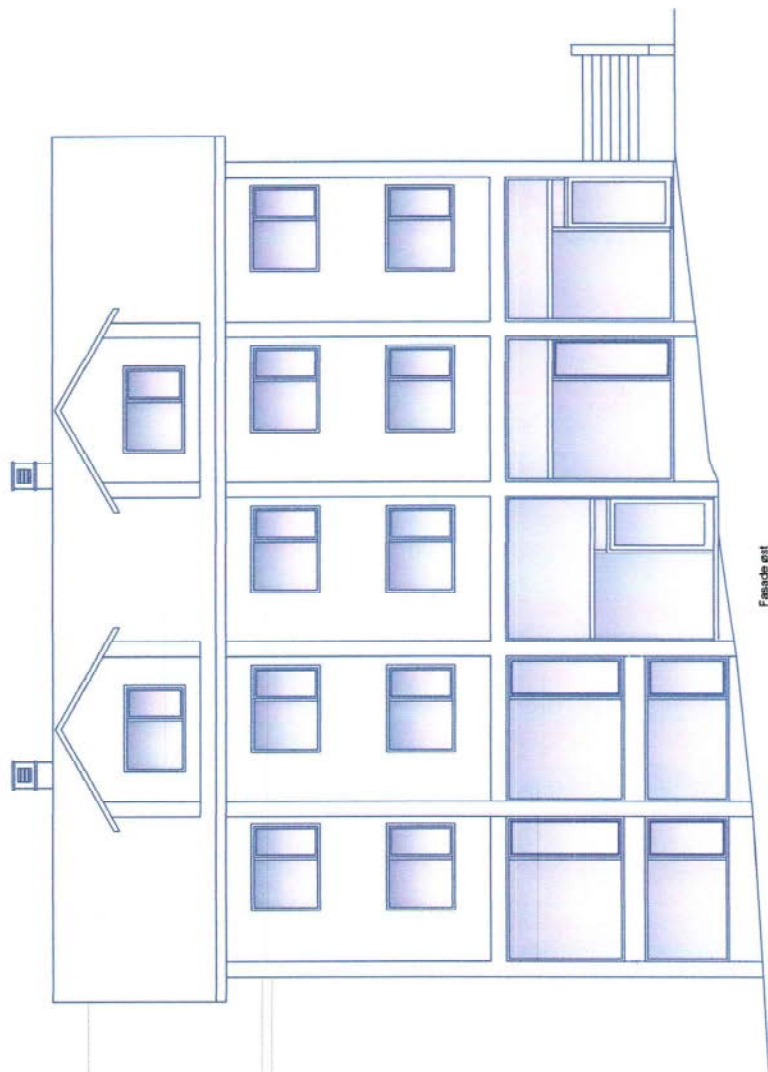
2-4



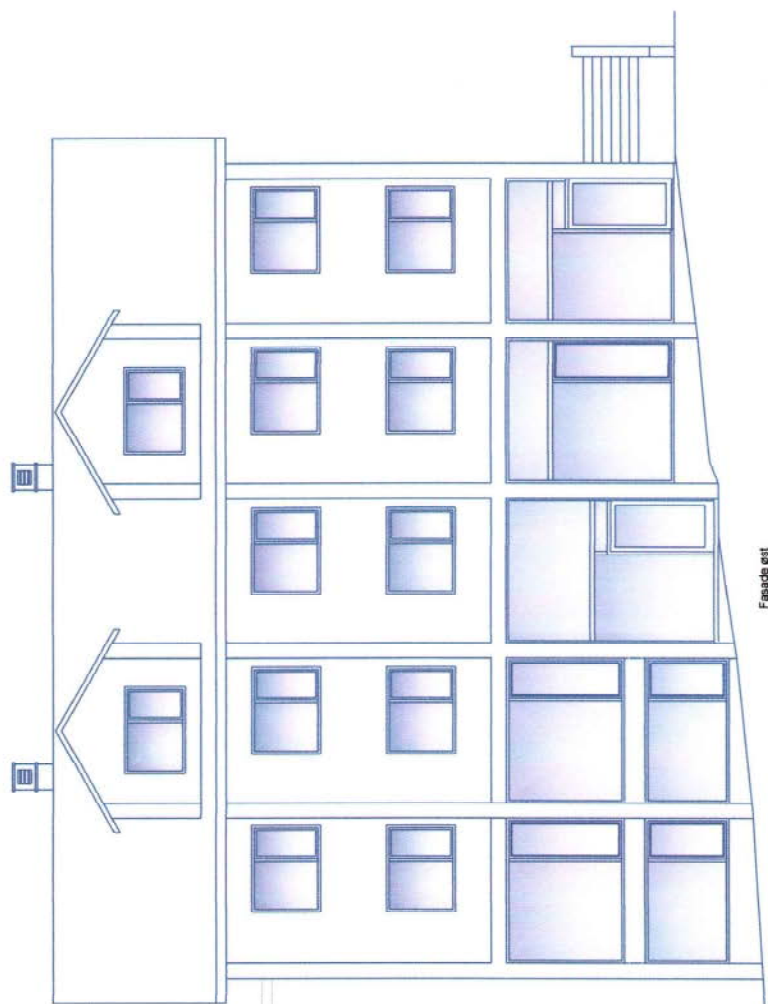
|                  |       |             |  |                |  |
|------------------|-------|-------------|--|----------------|--|
| Virtueller       |       | Hauptstadt  |  | DIG. SERT. AV: |  |
| Haupt AS         |       | 10.12.12    |  |                |  |
| Proj. von        |       | 20.01.14    |  |                |  |
| Haupt 19         |       |             |  |                |  |
| Objekt           | 214   | Kristalline |  |                |  |
| Projekt AS       |       | 10.12.12    |  |                |  |
| Aktiv Projekt AS |       | 10.12.12    |  |                |  |
| Projekt AS       |       | 10.12.12    |  |                |  |
| M= 1: 100        | Skala |             |  |                |  |



|                   |  |                           |  |
|-------------------|--|---------------------------|--|
| Tiltegningsnr:    |  | UDBR. DATO:               |  |
| Hætro AS          |  | 28.11.12                  |  |
| Prosjekt nr:      |  | 03.12.12                  |  |
| Husnr. 10         |  | 03.01.13                  |  |
| Dato              |  | 20.01.14                  |  |
| 6                 |  | Kjellerlund               |  |
| Tiltegningsnr.    |  | SIGN. nr. 2               |  |
| Arkiv Prosjekt AS |  | DATO 25.11.12             |  |
| Tiltegningsnr.    |  | DATO 25.11.12             |  |
| M=1:100           |  | Fasade nord med balkonger |  |



|                   |              |                |
|-------------------|--------------|----------------|
| TEKNIŠKAVAR:      | KORE DAT:    | DIG. SERT. AV: |
| HAVD AS           | 25.11.12     | 25.11.12       |
| BYGGKOR:          | 22.01.14     |                |
| Haugt '9          | 24.01.14     |                |
| Qnr:              | KOMMUNE      | SON KTD        |
| 214               | Kristiansund |                |
| TEKNIŠK AV:       | DATO         | DATO: 25.11.12 |
| Atlv. Prosjekt AS | 25.11.12     |                |
| TEKNIŠK:          | ETG.         | BR.            |
|                   |              |                |
| M=1:100           | Fasade est   |                |



Fasade est

|                 |              |                |
|-----------------|--------------|----------------|
| TLTASHAWER      | KORREKTUR    | DIG. SERT. AV: |
| HAYDO AS        | 25.11.12     |                |
| RYGA AS         | 25.11.12     |                |
| Haugst. '9      | 22.01.14     |                |
| Gr.             | 24.01.14     |                |
| 214             | KOMMUNE      | SON. KTD       |
| TEKST AS:       | Kristiansund |                |
| Atly Projekt AS | 25.11.12     | DATE: 25.11.12 |
| TEGN. NR.       | ETG.         | BR.            |
| M=1:100         | Fasade est   |                |

Gjenpart

199

Herr Byfogden i Kristiansund N.,

H e r r .

Vedlegg til

Gjenpart av

Dagbok nr. 418 1947

Kristiansund Byfogdembete 10/4-

Vedk. Kristiansunds Skjønnkommisjons prisskjønn 3/1944.

I utskriften vedkommende Kristiansunds Skjønnkommisjons

sak nr. 3/1944. heter det:

"Skjønnkommisjonen har videre funnet å kunne legge til grunn for skjønnet kommunens foran refererte forslag til skjønnsforutsetninger, - dog med de samme endringer, tilføyelser og forbehold som er tatt i skjønnskommisjonssak nr. 4/1943."

I skjønnskommisjonssak nr. 4/1943 uttales det:

"Hva særlig angår felles innkjørsler til kvartalene, så er det herom gitt følgende direktiv fra kommunen (dok. 175).  
 "Hvor det etter tomtedelin planen er anordnet felles innkjørsel til tilstøtende tomtedeiere, er forutsetningen den at utgiftene ved opparbeidelsen og vedlikeholdet av innkjørselen bæres av tomtedeierne og fordeles mellom disse forholdsvis etter hver tomts lengde langs innkjørselen. Den tomtedeier som først begynner å bygge og som derfor må opparbeide innkjørsel i full bredde langs sin tomt, har krav på å få refundert hos tomtedeierne vis å vis dennes halvpart av opparbeidelsesomkostningene."

Under henvisning til denne skjønnsforutsetning blir følgende klausul å påhefte de eiendommer over hvilke det er regulert felles innkjørsel:

"For såvidt ikke samtlige tomtedeiere over hvis eiendommer den regulerte felles innkjørsel skal opparbeides, blir enige om frangangsmaten ved og fordelingen av utgiftene ved opparbeidelsen, skal den tomtedeier som først begynner å bebygge sin tomt ha rett til å igangsette opparbeidelsen fram til og over sin eiendom. Etter opparbeidelsen kan han kreve opparbeidelsesomkostningene refundert av de tomtedeiere over hvis eiendommen felles innkjørsel er opparbeidet. Omkostningene blir å fordele forholdsvis etter hver tomts lengde langs innkjørselen. Refusjonsbeløpene forfaller til betaling når Formannskapet etter innstilling fra Stadsingeniøren i Kristiansund har fått seg forelagt og har godkjent legitimasjoner for de medgitte utgifter og disses anvendelse. Fra forfall og til betaling skjer forrentes refusjonsbeløpene med 4% p.a. Der forholdsvis på tilsvarende måte med vedlikeholdet av innkjørselen og de dermed forbundne omkostninger."

Oversående klausul blir å påhefte angjeldende eiendommer:

17o1 - 17o2 - 17o3 - 17o4 - 17o5 - 17o6 - 17o7 - 17o8 - 17o9 -  
 18o1 - 18o2 - 18o3 - 18o4A - 18o4B - 18o5 - 18o6 - 18o7 - 18o8 -  
 21o2 - 21o3 - 21o4 - 21o5 - 21o6 - 21o7 - 21o8A - 21o8B - 21o9 -  
 A22o1 - A22o2 - A22o3 - A22o4 - A 22o6 - B22o4 - B22o5 - B22o6a -  
 23o1 - 23o2 - 23o3 - 23o5 - 23o6 - 23o7 - 24o1 - 24o2 - 24o3 - 24o4 -  
 24o5 - 24o6 - 24o8 - 24o9 - 2411 - 26o1 - 26o2 - 26o3 - 26o4b -  
 26o4a - 26o5 - 27o6 - 27o8 - 27o9 - 271a - 2711 - 2712 - 2713 -  
 2714 - 29o2 - 29o3 - 29o4 - 29o5 - 29o6 - 29o7 - 29o8 - 29o9 -

jfr. midl. lov av 19. juli 1946 nr. 21 § 20, pkt. 4.

Kristiansund N., 9. april 1947

KRISTIANSUND KOMMUNE

Ottar Guttelvik

ordfører

O. Skarrebo

kemner

In fidem

70





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål?  
Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99  
eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rett skal være rett. For alle.



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

**Adresse:** Hauggata 19  
6509 KRISTIANSUND N

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** John Erik Klinge

**Telefon:** 470 20 360  
**E-post:** john.erik.klinge@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre