



aktiv.

Fosnagata 11, 6509 KRISTIANSUND N

**Flott 3-roms leilighet i Byhavna!
Vannbåren varme, heis og
parkering i garasjeanlegg.**



Daglig leder /Eiendomsmegler

Maria Alvheim Klinge

Mobil 926 99 890

E-post maria.alvheim.klinge@aktiv.no

Aktiv Kristiansund

Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N.
TLF. 400 04 565

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 600,-
Total ink omk.: Kr 3 578 600,-
Felleskostn.: Kr 4 202,-
Selger: Nasjonalforeningen for folkehelsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 84/90 kvm
Tomtstr.: 3023 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 6, bnr. 493
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1601250111

Flott 3-roms leilighet i Byhavna! Heis og parkering i garasjeanlegg.

Moderne og lettstelt selveierleilighet i attraktive Byhavna med fin utsikt og sentral beliggenhet. Her bor du med dagligvarebutikk i samme bygg, og kort vei til sentrum, restauranter, butikker og andre fasiliteter.

Leiligheten har heisadkomst og egen parkeringsplass i garasjeanlegg. Den lyse og luftige stuen har store vindusflater og åpen løsning mot kjøkkenet, noe som skaper en behagelig og sosial atmosfære. Kjøkkenet har tidløs, hvit innredning med integrerte hvitevarer. Flott flislagt bad med dusjhjørne, innredning, bidet og opplegg for vaskemaskin. Fra stue og kjøkken har du utgang til en trivelig terrasse. I tillegg finnes en praktisk bod/kontor og tilgang til felles takterrasse med flott utsikt.

Et hjem som kombinerer komfort, moderne standard og bynær beliggenhet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	27
Energiattest	48
Budskjema	82

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 84 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 90 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 84 m²

BRA-e: 6 m² Utebod 1, utebod 2

TBA fordelt på etasje

3. etasje

8 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Selveierleilighet

Det er tatt med 2 stk. utvendige boder.

Balkong på 8 m² er ikke med i BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3023 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eid tomt opparbeidet med asfaltert parkering, trær, beplantning og lekeområde.

Beliggenhet

Leilighet i Fosnagata 11. Leiligheten har utsikt ut over Campus området og mot havna. Leilighetsbygget har egen parkeringskjeller, hvor man kan ta heis ned til matbutikk på gateplan. Leiligheten har gåavstand til bussterminal, og hurtigbåtkai. Eiendommen har en meget sentral beliggenhet i Kristiansund sentrum med nærhet til skoler, barnehage,

dagligvare, idrettsanlegg, badeland, turområder, off. kommunikasjon m.m. Gåavstand til Kristiansund sentrum med tilhørende fasiliteter og tjenester.

Adkomst

Enkel adkomst fra offentlig vei. Felles oppkjøringsrampe for bolig og næring.

Bebyggelsen

Blandet sentrumsbebyggelse med boliger, forretninger, offentlige lokaler, kontor og annen næring.

Barnehage/Skole/Fritid

Kort gangavstand til Allanengen barneskole, og ellers har man alle barnehager på Innlandet og Kirklandet, Atlanten ungdomsskole og de videregående skolene alle innenfor kort kjøreavstand. Kort vei til det meste av kultur- og fritidstilbud, samt flotte turområder i og rundt Vanndamman.

Skolekrets

Allanengen barneskole og Atlanten ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Kristiansund trafikkterminal er like ved eiendommen, og man har både hurtigbåtkai, hurtigrutekai og sundbåtkai innenfor kort gåavstand.

Bygningssakkyndig

Verdianalyse AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i betongkonstruksjon med malt fasade som gir en solid og lettstelt yttervegg. Vinduer og balkongdør har utvendig aluminiumsbekledning og innvendige trekarmer med isolerglass fra byggeåret. Balkongen er i betong med glassrekkverk og terrassebord på gulv. Overbygget fra balkongen over gir god beskyttelse mot vær og nedbør. Tekniske installasjoner: Synlige rør-i-rør vannrør. Synlige PVC (plast) avløpsrør. Balansert ventilasjon med tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom. Vannbåren varme i stue, kjøkken, gang og bad. Varme og varmtvann fra fellesanlegg med egen måler i rørskap. Skjult elektrisk anlegg fra byggår, med automatsikringer i sikringsskap. Røykvarsler tilknyttet sentral med varsling direkte til brannvesene. Leiligheten er også fullsprinklet og ustyrt med brannslukker.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Det er ikke registrert vesentlige skader eller avvik. Balkongdør bør justeres for bedre lukking. Membran på bad har ukjent utførelse, men ingen tegn til svikt. Ellers vurderes bygget som godt vedlikeholdt, med kun normalt løpende vedlikehold å forvente for overflater og tekniske installasjoner.

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 07.10.2025 av Terje Storhaug.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen selges som dødsbo. Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset eller ingen kunnskap om eiendommens tilstand.

Innhold

3. etg: Entrè, gang, 2 soverom, bod/ teknisk rom, bad, stue og kjøkken.
2 eksterne boder ved inngangsparti.

Standard

Entrè: Flis med varmekabler / parkett på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.

Soverom 1: Parkett på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.

- Skap.

Soverom 2: Parkett på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.

- Skap.

Bad / vaskerom: Flis med gulvvarme på gulv, flis på vegger og malte plater i himling.

- Flis med gulvvarme på gulv, flis på vegger og malte plater i himling.

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, speil med lys, bide, dusj med glassdører, opplegg for vaskemaskin og rør i rør vannskap med hovedstoppekran.

Bod: Parkett på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.

- Sikringsskap, ventilasjonsaggregat og internettilkobling / ruter.

Stue/kjøkken: Parkett på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.

- Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, platetopp, stekeovn, ventilator, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

Utebod 1: Terrassebord på gulv, stenderverk / plater på vegger og betong i himling.

Utebod 2: Terrassebord på gulv, stenderverk / plater på vegger og betong i himling.

Se forøvrig vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det følger med en fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg under bygget, merket med nummer 304. Garasjeanlegget har direkte adkomst via både trapp og heis fra etasjene over, og tilbyr trygg og tørr parkering året rundt.

Sameiet disponerer i fellesskap 10 parkeringsplasser utendørs som gjesteparkering for boligseksjonene.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

789810

Radonmåling

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje, med delvis åpent garasjeanlegg i etasjen under. Dette innebærer at boligen ikke har direkte kontakt med grunnen, og risikoen for tilsig av radongass vurderes som svært lav. På bakgrunn av byggets konstruksjon og plassering er det ikke grunnlag for å anta forhøyede radonverdier, og tiltak anses derfor ikke som nødvendige. Bygget er oppført i hht TEK 10 og skal i tillegg være utført med radonsperre. Selger har ikke foretatt radonmåling.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet.

Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Info strømforbruk

Forretningsfører har samarbeidsavtale med Trøndelag Kraft om levering av strøm til sine beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb>

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 13 396

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunen fakturerer for vann- og avløpsabonnement og eiendomsskatt, kr 13 396,-. Renovasjon- og slamgebyr blir fakturert sameiet og er inkludert i felleskostnader.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskiftet. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader» og "Kommunale avgifter", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Info vannavgift

Boligselskapet har fellesmåling på varme og varmtvann. Månedlig a-kontobetaling.

Forbruk avregnes årlig. Måler avleses ved eierskifte.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk.

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

84/4217

Felleskostnader inkluderer

Felles drift og vedlikehold, inkl. heis, avsetning til fremtidig vedlikehold, felles bygningsforsikring, vaktmestertjeneste, kommunale tjenester og honorar, renovasjon-

og slamgebyr, renhold, honorar til forretningsfører, revisor og styret, fastbeløp måling og avregning energi, elektroniske fellesavtaler, parkering og varmt vann. Siste tilgjengelige informasjon om sameiets økonomi herunder felleskostnader og fellesgjeld, samt vedtak er innhentet fra forretningsfører på tidspunktet for oppdragsinnngåelse. Det gjøres oppmerksom på at endringer vedtatt av sameiet etter oppdragsinnngåelsen ikke fremkommer

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 202

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Fosnagata 11

Organisasjonsnummer

913109694

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (9 739,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (46 832,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Skifte lysarmaturene i garasjelegget. Det samme gjelder lysarmaturer i fellesarelene på svalanger, i hovedtrappen og i nødutgangene. Mottatt kostnadsestimat: Kr. 182.000,- (februar 2025) inkl. mva. Utskifting kan bli aktuelt fra 2026.

Fjerning av vegetasjon på berget bak bygget: Estimert fra Multi Marine AS på kr. 60.000,- ble akseptert. Arbeidet er tenkt utført i april 2025 med en repetisjon på sensommeren.

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

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 eierskapsloven §6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i gjeldende vedtekter før budgiving. Vedtektene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen, og iht. ordensreglene.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles- / hovedledning.

Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

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

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 493, seksjonsnummer 5 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:

1505/6/493/14:

15.06.1977 - Dokumentnr: 303098 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:1505 Gnr:6 Bnr:493

Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1978 - Dokumentnr: 301109 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:1505 Gnr:6 Bnr:493

Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.2013 - Dokumentnr: 1050811 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 14

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 84/4217

Tinglyste dokumenter kan sees ved henvendelse megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 10.07.2019.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.07.2019.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulert avkjørsel til/ fra offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/ forretning, felles parkeringsplass, felles lekeareal og felles grøntanlegg i reguleringsplan R-255 Fosnagata 11,13 og Vågebakken 9, vedtatt 26.02.2008.

Eiendommen følger Kommunedelplan for Kristiansund sentrum vedtatt 26.08.2021,

med formål kombinert bebyggelse og anleggsformål, veg.

Ved motstrid går kommunedelplanen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en hensynssone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.

Vi gjør uttrykkelig oppmerksom på at Campus er under utbygging mot sørøst(front) for eiendommen. Vi anbefaler interessenter å gjøre seg kjent med utbyggingsplanene og hvordan dette vil berøre eiendommen.

Pågående prosess for endring av K-201201 Kommunedelplan for Kristiansund sentrum. Nærmere opplysninger kan gis av Kristiansund kommune, enhet for plan og byggesak.

Hensynssoner kommer frem av kartutsnitt. Eiendommen omfattes av gul og rød støysone iht. T-1442, samt H_310 Aktsomhetssone med mulig fare for løsmasseutglidning.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele 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.

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 tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

88 600 (Omkostninger totalt)

99 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 589 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 592 300 (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 88 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag stort kr 35 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 500 Fotograf
- 12 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 12 900 Tilretteleggingsgebyr
- 1 000 Visninger per stk.
- 6 115 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 774 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
- 9 000 Utlegg takstmann

Totalt kr: 74 200

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 10 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Maria Alvheim Klinge
Daglig leder /Eiendomsmegler
maria.alvheim.klinge@aktiv.no
Tlf: 926 99 890

Ansvarlig megler bistås av

Maria Alvheim Klinge
Daglig leder /Eiendomsmegler
maria.alvheim.klinge@aktiv.no
Tlf: 926 99 890

Oppdragstaker

Aktiv Nordvest AS, organisasjonsnummer 923171614
Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N

Salgsoppgavedato

17.11.2025





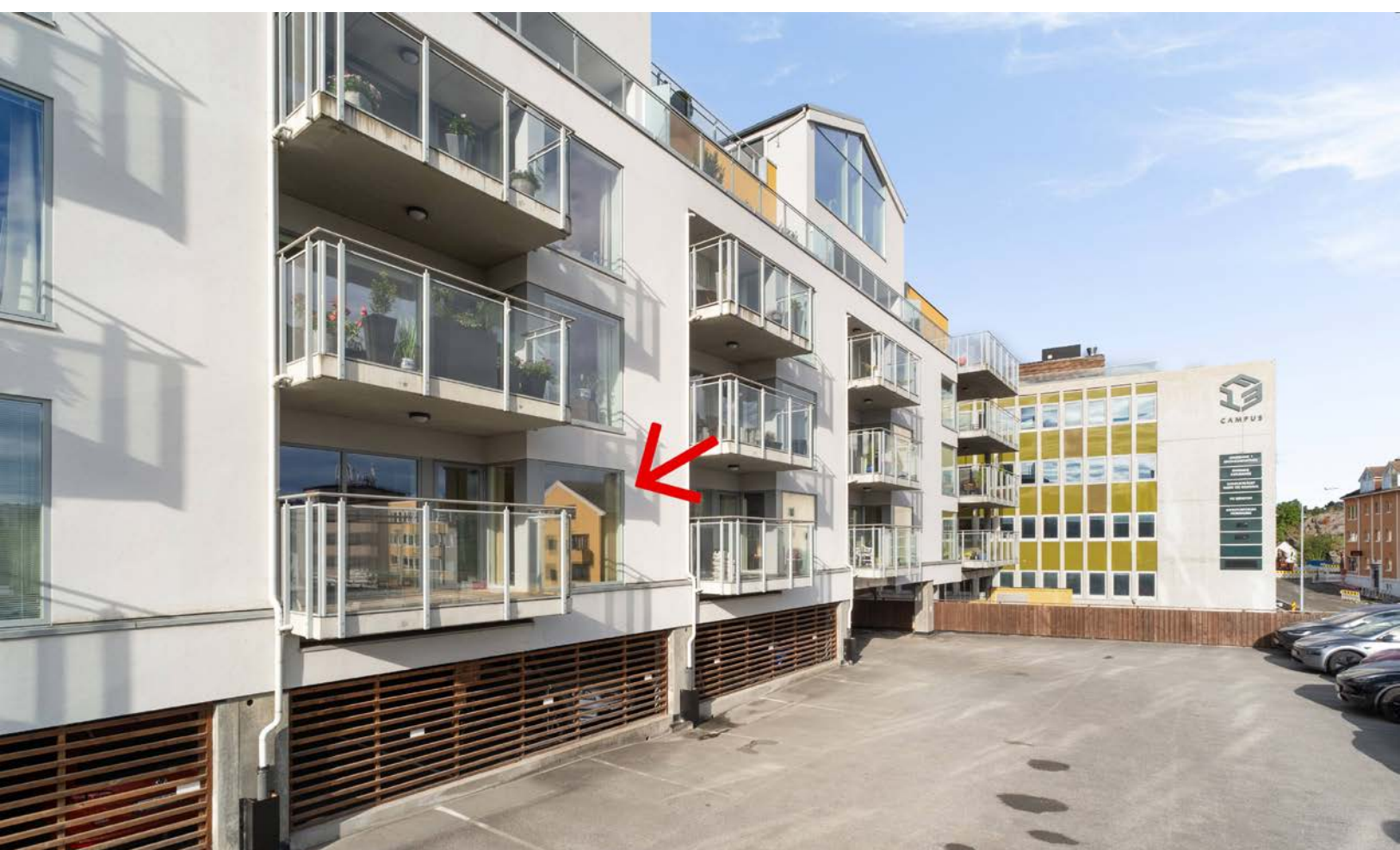




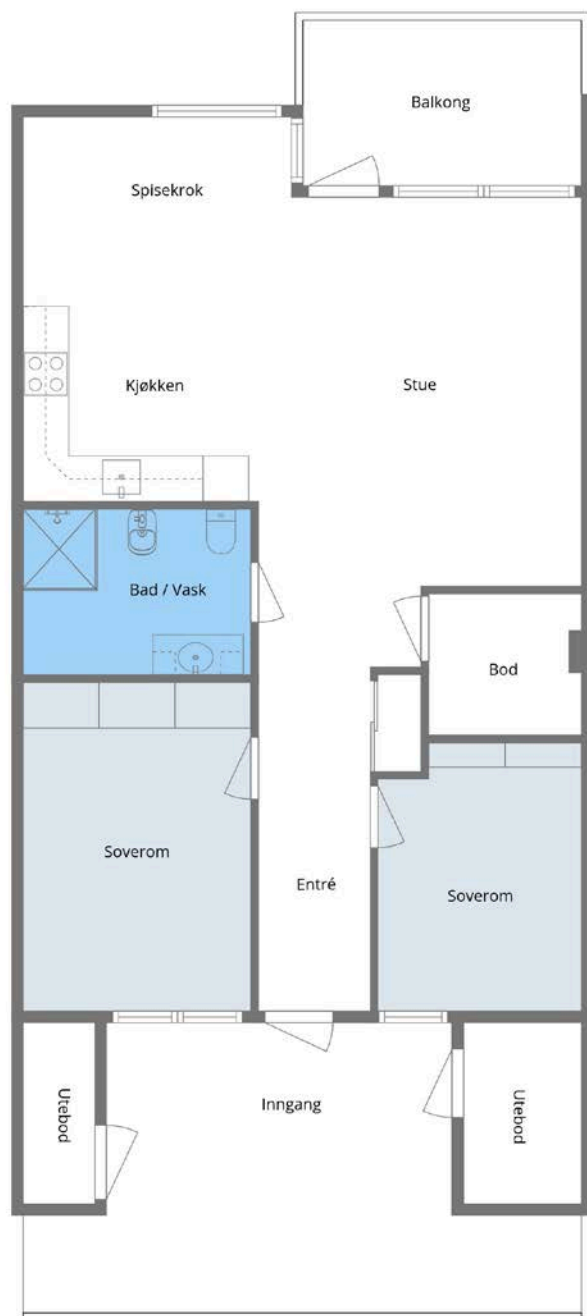








Plantegning



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



📍 Fosnagata 11, 6509 KRISTIANSUND N

📖 KRISTIANSUND kommune

gnr. 6, bnr. 493, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 07.10.2025

Rapportdato: 15.10.2025

Oppdragsnr.: 22333-1289

Referansenummer: UR9360

Foretak: VerdiAnalyse AS

Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug



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

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team

Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.



Rapportansvarlig

Terje Storhaug
Uavhengig Takstingeniør
ts@verdi-analyse.no
953 01 501

 **NITO**




VerdiAnalyse.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygget er oppført i 2013 og består av betongkonstruksjon med malt fasade som gir en solid og lettstelt yttervegg. Overflatene fremstår jevne og uten skader. Ved inngangspartiet og svalgangene er det brukt liggende trekledning i lys farge, som gir et mykere uttrykk og markerer inngangssonene. Vinduer og balkongdør har utvendig aluminiumsbekledning og innvendige trekarmer med isolerglass fra byggeåret. Balkongdør har seget noe og bør justeres, ellers vurderes vinduer og dører som i god teknisk stand. Balkongen er i betong med glassrekkverk og terrassebord på gulv. Overbygget fra balkongen over gir god beskyttelse mot vær og nedbør.

Innvendig er leiligheten utstyrt med parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling. Etasjeskiller er i betong, og innvendige dører er formpressede og malt i nøytral fargetone. Leiligheten ligger i tredje etasje, over garasjeanlegg, og har dermed ingen direkte kontakt med grunnen. Risiko for radongass vurderes som svært lav.

Badet har flislagte overflater og elektrisk gulvvarme. Rommet er utstyrt med servantinnredning, speil med lys, dusj med glassdører, bidé, samt opplegg for vaskemaskin. Det er etablert rør-i-rør system med fordelerskap og hovedstoppekran. Fuktsøk utført ved hulltaking mot tilstøtende vegg viste normale verdier (8,5 %). Sluk og membran har ukjent utførelse, men ingen tegn til skade eller fukt. Ventilasjonen er balansert med luftespalte under dør.

Kjøkkenet har parkett på gulv, malte plater på vegger og himling, samt innredning med benkeplate i laminat. Det er installert platetopp, stekeovn, ventilator med avtrekk ut, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Kjøkkenet fremstår funksjonelt og uten registrerte avvik.

Leiligheten har balansert ventilasjon og elektrisk oppvarming. Det elektriske anlegget er et moderne skjult system med automatsikringer og jordfeilbrytere. Sikringsskapet er plassert i leiligheten og inneholder tydelig merkede kurser. Det foreligger dokumentasjon for AMS-måler installert av Bratseth AS (07.08.2017) og hovedanlegget er levert av West Elektro AS. Komfyrvakt fra CTM Lyng er montert. Anlegget fremstår som forskriftsmessig og i god teknisk stand.

Leiligheten har heldekkende brannalarmanlegg med røyk- og varmedetektorer i himling, samt pulverapparat på 6 kg som ble kontrollert av Almvik Brannvernsservice AS i april 2024, med neste kontroll i 2029.

Eiendommen ligger i et regulert boligområde med adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Tomten er felles eid. Det følger med parkeringsplass nr. 304 i fellesgarasjen under bygget, med adkomst via både trapp og heis fra etasjene over. Garasjeanlegget har fast dekke, god belysning og gir trygg og tørr parkering året rundt.

Standard:

Leiligheten holder en gjennomgående god og moderne standard tilpasset byggeår 2013, med solide materialvalg, balansert ventilasjon og moderne tekniske installasjoner. Overflater, vinduer, dører og innredninger fremstår godt ivaretatt og uten vesentlige mangler.

Vedlikehold:

Det er ikke registrert vesentlige skader eller avvik. Balkongdør bør justeres for bedre lukking. Membran på bad har ukjent utførelse, men ingen tegn til svikt. Ellers vurderes bygget som godt vedlikeholdt, med kun normalt løpende vedlikehold å forvente for overflater og tekniske installasjoner.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

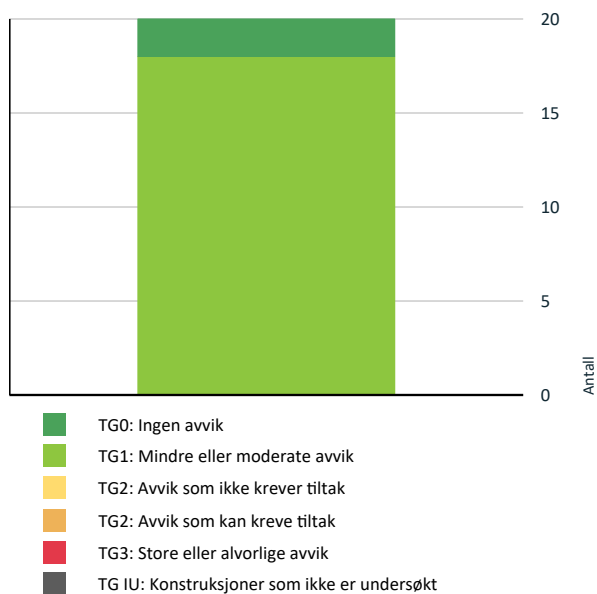
[Gå til side](#)

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2013

Kommentar
I følge Eiendomsverdi.

Anvendelse
Boligformål.

Standard

Leiligheten holder en gjennomgående god og moderne standard tilpasset byggeår 2013, med solide materialvalg, balansert ventilasjon og moderne tekniske installasjoner. Overflater, vinduer, dører og innredninger fremstår godt ivaretatt og uten vesentlige mangler.

Vedlikehold

Det er ikke registrert vesentlige skader eller avvik. Balkongdør bør justeres for bedre lukking. Membran på bad har ukjent utførelse, men ingen tegn til svikt. Ellers vurderes bygget som godt vedlikeholdt, med kun normalt løpende vedlikehold å forvente for overflater og tekniske installasjoner.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Byggets yttervegger er i malt betong, som gir en solid og vedlikeholdsvennlig fasade. Overflatene fremstår jevne og uten synlige skader. Ved inngangspartiet og langs svalgangene er det brukt liggende trekledning som gir et mykere uttrykk og markerer inngangssonene. Kledningen er malt i lys farge og virker godt vedlikeholdt. Vinduer og dører har utvendige beslag, og overgangene ser tette og funksjonelle ut. Veggkonstruksjonen har god isolasjonsevne og er tilpasset byggets bruk og klima.

Bygningsdelen vurderes å ha særlig nær tilknytning til leiligheten, og er derfor undersøkt, selv om den i utgangspunktet kan inngå i sameiets/borettslagets fellesareal. Se vedtekter for nærmere avklaring av eier og vedlikeholdsansvar.

TG 1 Vinduer

Vinduer og balkongdør er fabrikkproduserte enheter med utvendig aluminiumsbekledning og innvendige karmen i malt treverk. Glassenhetene er isolerglass fra 2013 med energibelegg og argonfylling, som gir god varmeisolasjon og reduserer varmetap.

Balkongdøren er sidehengslet med helglassfelt og integrerte persienner mellom glasslagene. Den har vrider og lås i børstet stål. Det ble observert at døren har seget noe, og justering anbefales for å sikre korrekt lukking og funksjon. Innvendige karmen og foringer er malt og viser normal bruksslitasje. Fugene og beslagene fremstår korrekt utført, uten tegn til luftlekkasje eller fuktpåvirkning.

Samlet vurderes vinduene og balkongdøren å være i god teknisk stand, med løsninger og kvalitet som er i samsvar med byggets alder og utførelse.



TG 1 Dører

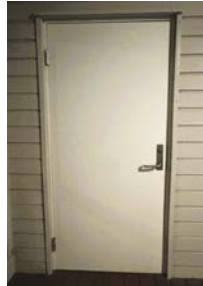
Ytterdør:

Inngangsdøren er en fabrikkmalt dør fra Swedoor/Jeld-Wen, type Advance-Line ED. Døren har glatt overflate og fire små glassfelt i midten. Den er isolert og har god tetting mot karm og terskel. Montert med justerbare hengsler, låskasse og vrider i stål. Døren er CE-merket og NDVK-sertifisert, og fremstår som solid og funksjonell.

Boddører:

Tilstandsrapport

Boddørene er hvitmalt og har slett overflate uten glass. De er montert i malt karm med standard hengsler og lås. De fremstår som i normal teknisk stand og passer godt til byggets utførelse.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen er bygget i betong og har rekkverk av glass med aluminiumsrammer og håndløper i stål. Gulvet er belagt med løst lagte terrassebord i tre. Overbygget fra balkongen over gir god beskyttelse mot vær og vind. Det er etablert nedløpsrør for drenering av vann fra øvre balkong. Balkongen har utgang fra stue via balkongdør i glass og aluminium, og fremstår som moderne og lettstelt.



Andre utvendige forhold

Bygningsdelene som naturlig hører til leiligheten – herunder yttervegger, vinduer, balkongdør, ytterdør og tilhørende balkong – anses å ha en særlig nær tilknytning til boenheten. Disse delene er derfor undersøkt og vurdert som en del av leilighetens tekniske tilstand, selv om de i utgangspunktet kan omfattes av sameiets eller borettslagets fellesareal. Endelig fordeling av eier- og vedlikeholdsansvar følger sameiets vedtekter, og det anbefales å se disse for presis avklaring av ansvar mellom sameiet og seksjonseier.

INNSENDIG

Overflater

Det er hovedsakelig parkett på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling. Se egen standardbeskrivelse for alle rom.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

Radon

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje, med delvis åpent garasjeanlegg i etasjen under. Dette innebærer at boligen ikke har direkte kontakt med grunnen, og

Tilstandsrapport

risikoen for tilslag av radongass vurderes som svært lav. På bakgrunn av byggets konstruksjon og plassering er det ikke grunnlag for å anta forhøyede radonverdier, og tiltak anses derfor ikke som nødvendige.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte formpressede dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flis med gulvvarme på gulv, flis på vegger og malte plater i himling.

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, speil med lys, bide, dusj med glassdører, opplegg for vaskemaskin og rør i rør vannskap med hovedstoppekran.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malte plater i himling.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flis med gulvvarme på gulv.

Det er målt 35 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk og smøremembran med ukjent utførelse.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, speil med lys, bide, dusj med glassdører, opplegg for vaskemaskin og rør i rør vannskap med hovedstoppekran.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med luftespalte under dør.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble foretatt i gangen på utsiden av badet / vaskerom mot gangen, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,5 %

Forklaring fuktmåling:

< - 8.0 %: display viser ingen tegn til fukt.

8.0 % - 17 %: Tørt = Grønn.

17 % - 20 %: Risiko for fukt = Gul.

20% +: Våt) = Rød.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Parkett på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, platetopp, stekeovn, ventilator, oppvaskmaskin og kjøøl-/fryseskap.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast. Skjulte avløpsrør i støpejern (MA-rør)

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1 Varmesentral

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme.

Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget i leiligheten fremstår som et moderne skjult anlegg med automatsikringer og jordfeilbrytere. Sikringsskapet er plassert inne i leiligheten, og inneholder måler og hovedsikringer med tydelig merking av kursene.

Anlegget har 3-fase 400V TN-C-S fordelingssystem og er levert med inntakskabel PFXP 4G16. Kursoppsettet viser dedikerte kurser til blant annet komfyr,

Tilstandsrapport

oppvaskmaskin, vaskemaskin/tørketrommel, bad og ventilasjon, samt egne vern for overspenningsbeskyttelse.

Det er montert CTM Lyng mKomfy komfyrvakt som ivaretar sikkerhet mot overtemperatur ved bruk av komfyr.

Dokumentasjonen som foreligger gjelder AMS-måleren, installert av Bratseth AS med samsvarserklæring datert 07.08.2017, utført i henhold til FEL og NEK 400:2014. Hovedanlegget er installert av West Elektro AS, som også har oppført kursfortegnelsen.

Anlegget vurderes som tidsmessig og forskriftsmessig utført, uten synlige feil eller skader. Det fremstår i god teknisk stand.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2013

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæringer på senere installasjoner.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generell kommentar

Det er gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Vi anbefaler alltid utvidet elkontroll dersom det ikke foreligger samsvarserklæringer på hele anlegget.



Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten er utstyrt med et heldekkende brannalarmanlegg med tilkoblede røyk- og/eller varmedetektorer montert i himling. Anlegget har sentralfunksjon og varsler automatisk ved deteksjon av røyk eller varme, noe som bidrar til økt sikkerhet og tidlig varsling ved eventuell brann.

Tilstandsrapport

I tillegg er det plassert et pulverbasert brannslukningsapparat på lett tilgjengelig plass ved entré. Apparatet har kapasitet på 6 kg og er godkjent i henhold til NS 3910. Det ble sist kontrollert og servet av Almvik Brannvernsservice AS i april 2024, med neste kontroll planlagt i april 2029.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5. år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

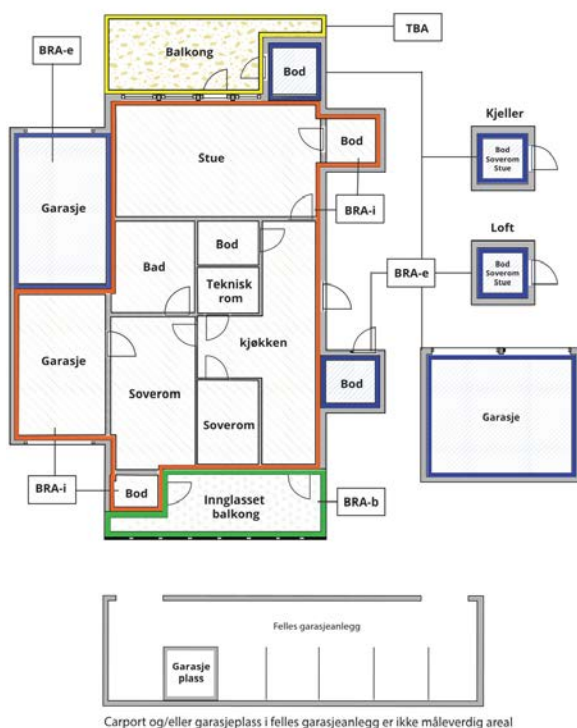
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	84	6		90	8
SUM	84	6			8
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, soverom 1, soverom 2, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken	Utebod 1, utebod 2	

Kommentar

Det er tatt med 2 stk. utvendige boder i arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	80	10
Kommentar		
Selveierleilighet	Utvendige boder er tatt med som S-rom på 6 m ² på gammel arealstandard.	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2025	Terje Storhaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	6	493		5	3023 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Fosnagata 11

Hjemmelshaver

Lysø Oskar Kristian (død)

Kommentar

Felleseiet tomt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet beliggende i Fosnagata i Kristiansund.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig forretning, felles lekeareal, felles grøntareal, felles parkeringsplass.

Reguleringsplan: R-255 Fosnagata 11, 13 og Vågebakken 9 datert 26.02.2008.

Kommunedelplan: Kommunedelplan for Kristiansund sentrum datert 26.08.2021. Formål; Kombinert bebyggelse og anleggsformål; bolig-, tjenesteytings-, nærings- og/eller sentrumsformål.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Parkering

Det følger med egen parkeringsplass i fellesgarasjen under bygget. Plassen er merket med nummer 304. Garasjekjelleren har direkte adkomst via både trapp og heis fra etasjene over.

Området har fast dekke og god belysning, med praktisk oppstillingsplass for bil i tørre og sikre omgivelser året rundt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	07.10.2025	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinfo.	07.10.2025	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2025	
2	08.10.2025	
3	15.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrade: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Forutsetninger – NS 3600 Tilstandsrapport – Selveierleilighet

Rapporten er utarbeidet etter NS 3600:2018 og gjelder kun den aktuelle seksjonen slik den fremsto på befaringstidspunktet.

Vurderingen omfatter seksjonens eksklusive arealer med tilhørende overflater, innredninger og installasjoner som eier har vedlikeholdsansvar for. Fellesarealer og bygningsdeler utenfor seksjonen, slik som tak, yttervegger, fundamenter, felles rør- og ventilasjonssystemer, mv., er ikke vurdert med mindre annet er angitt.

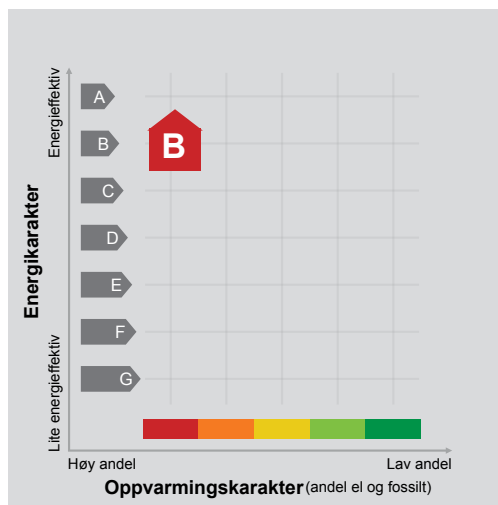
Undersøkelsen er basert på visuell kontroll uten destruktive inngrep. Skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Ansvarsforhold følger eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

ENERGIATTEST



Adresse	Fosnagata 11
Postnummer	6509
Sted	KRISTIANSUND N
Kommunenavn	Kristiansund
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	493
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12643594
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2025-177825
Dato	08.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i 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

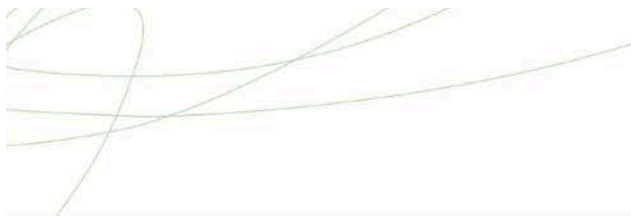
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.enova.no/energimerking.

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.

Energimerkingen 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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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 innneklima 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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2013
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 90
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: 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.

Tiltak 3: 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. Kjøøl- 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.

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 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.

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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.

Tiltak utendørs**Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansund	
Oppdragsnr.	
1601250111	
Selger 1 navn	
Jon-Richard Haugen	
Gateadresse	
Fosnagata 11	
Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6509
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Oskar Kristian Lysø
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Nasjonalforeningen for folkehelsen
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1601250111

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1601250111

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Richard Haugen	100b3f2bd230ecab1ca71 de4f507d72a41a05c68	24.10.2025 07:54:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1601250111

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjrt: 06.10.25 Side 1 av 3

Sameiet Fosnagata 11	V ³ r ref.: 780/5	Fjdselsdato eier: 19.03.1942
Fosnagata 11	Type: Sameie frittst ³ ende	
6509 KRISTIANSUND N	Eiere: Oskar Kristian Lysj	
Organisasjonsnr: 913 109 694	Seksjonsnr: 5	

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 4 202

Felleskostnader:	Vedlikeholdsfond heis kun bolig (flat fordeling)	278
	Ytre vedlikehold - Bolig og nlyring	288
	Felleskostnad driftsdel	2 149
	Vedlikeholdsfond kun bolig (brjk)	125
Tilleggsytelser:	Forretningsfjrerhonorar/revisjon/S tyrehonorar	307
	Fastbelnp m ³ ling og avregning energi	144
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	656
	Parkering	123
M ³ ler:	780 Varmtvann Sameiet Fosnagata 11: 780/5 A konto varme og varmtvann (500 - 5)	132

Mj LERE: Boligselskapet har fellesm³ ling p³ varme og varmtvann. M³ nedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes ³ rig. M³ lere skal avleses ved eierskifte, m³ lemmum og stand sendes til felleskostnader@tobb.no

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

Ingen kollektiv avtale inng³ tt

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver m³ ned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjnper fra 1. i fjrst hele m³ ned. Ved overtakelse p³ annen dato enn 1. m³ kjnper og selger gjrre opp seg imellom. Felleskostnadene brjr sjekkes fjr overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

MILJ d GEBYR. TOBB rnsker ³ delta aktivt til nytte for miljnet. Et av elementene er fokus p³ avfall og bruk av papir. Vi har derfor et miljngebyr p³ papirfakturaer for felleskostnader. Miljngebyr unng³ s ved ³ inng³ avtale om AvtaleGiro eller eFaktura.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l ³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: Sjrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Johnny Solbakken

Adresse: Fosnagata 11

Postnr/-sted: 6509 KRISTIANSUND N

E-post: fosnagata11@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 06.10.2025

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 656
Annen formue:	42 165	Utgifter:	0	

7: P³ lydende

P ³ lydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 5	

8: Bygning/eiendom

Bygge ³ r:	2013
G ³ rds/bruksnr:	6/493 - seksjon:5
Bygningstype:	Byg ³ rd
Feste/eiet tomt:	Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 06.10.25 Side 2 av 3

Sameiet Fosnagata 11	V³ r ref.:	780/5	Fjdselsdato eier:	19.03.1942
Fosnagata 11	Type:	Sameie frittst³ ende		
6509 KRISTIANSDUND N	Eiere:	Oskar Kristian Lysj		
Organisasjonsnr:	913 109 694			

8: Bygning/eiendom

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig boareal og opprinnelig antall rom registrert p³ boligene. Kommunen har oversikt over snjknadspålitlige endringer som er utført. De har ogs³ informasjon om eventuell vernestatus p³ bygning, reguleringsendringer etc

EIENDOMSINFO. Opplysningene ang g³ rds- og bruksnr samt tomteforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene m³ ogs³ innhentes fra det offentlige registeret.

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Nuf Polisenr: SP789810

FORSIKRING SAMEIE. Det varierer hvordan bygningsmassen i et sameie er forsikret. Enkelte sameier har felles bygningsforsikring evt. felles forsikring av deler av bygningsmassen. Andre har ikke inng³ tt felles forsikringsavtale. Hver enkelt seksjonseier m³ alltid skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringselskap kan det ta tid fñr v³ re opplysninger er oppdatert. Vi gjñr derfor eiere/ kjøpere oppmerksom p³ at de m³ gjñre seg kjent med hvordan bygningsmassen er forsikret.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0304

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Elektrisk
Heis:	Nei	BRA	84
Parkeringstype:	Plass i felles garasjeanlegg fñlger leiligheten. ()		
System³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livslyp standard:	Nei	Kategori:	3-roms - 84m²

Fasiliteter:

PARKERING

Parkeringsanlegget har 28 parkeringsplasser. Alle boligseksjonene disponerer 1 fast biloppstillingsplass i parkeringsanlegget, bortsett fra seksjon 30, denne seksjonen disponerer 2 plasser og snr 6, 26 og 28 som disponerer plass ute. Totalt 31 parkeringsplasser. Nñ ringsseksjonen disponerer 26 plasser p³ parkeringsdekket.

Parkeringsplassen(e) kan ikke selges separat. Den/de fñlger til enhver tid med seksjonen.

Sameiet har felles oppkjøringsrampe for bolig og nñ ring. Boligsameiet har 31 parkeringsplasser og nñ ring disponerer det resterende arealet.

Sameiet har 10 tjrige parkeringsplasser utendjrs. Dette disponeres av boligdelen som gjesteparkering

STRð MAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrñndelagKraft om levering av strñm til v³ re beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling p³ <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.

DIVERSE UTSTYR. Brannsløkkingsapparat, rnykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nñkler til tjrkerom og utvendige kraner, rjd boks for farlig avfall etc. fñlger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF ð r dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjøpsrett og eierskifte (ikke forh³ ndsvarsel).

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjrt: 06.10.25 Side 3 av 3

Sameiet Fosnagata 11	V ³ r ref.:	780/5	Fjdselsdato eier:	19.03.1942
Fosnagata 11	Type:	Sameie frittst ³ ende		
6509 KRISTIANSUND N	Eiere:	Oskar Kristian Lysj		
Organisasjonsnr:	913 109 694			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTST; ENDE SAMEIE. Eierskiftegebyr: kr 6 570,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved ³ rsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

VEDTEKTER

for

Sameiet Fosnagata 11

(org. nr. 913 109 694)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret av årsmøtet 30. april 2018.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Fosnagata 11. Sameiet består av 30 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 6, bnr. 493 i Kristiansund kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 03.12.2013.

1-2 Parkering

Boligseksjonene disponerer til sammen 43 parkeringsplasser, hvorav 28 befinner seg i lukket del og 3 utenfor lukket del av parkeringsanlegget på andre etasje. Sameiet har felles oppkjøringsrampe for bolig og næring.

Alle boligseksjonene disponerer 1 fast biloppstillingsplass i parkeringsanlegget, bortsett fra seksjon 30 som disponerer to plasser i lukket del. Seksjonene 6, 26 og 28 disponerer p-plass utenfor lukket del. For øvrig disponerer boligseksjonene 12 p-plasser satt av til gjesteparkering mot Schaanings gate. Næringsseksjonen disponerer 28 p-plasser utenfor lukket del av parkeringsanlegget på andre etasje.

Parkeringsplassen(e) kan ikke selges separat. Den/de følger til enhver tid med seksjonen.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr direkte fra den selgende part til forretningsfører for sameiet.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Det er ikke anledning til å installere parabolantenne på terrassene. Alle midlertidige og permanente installasjoner på fellesarealer krever forhåndssamtykke fra styret, herunder oppsetting/montering av lyspunkter, markiser, varmepumpe

Tilbygg og andre arbeider som skal meldes bygningsmyndigheter må godkjennes av sameiets styre før byggemelding sendes, og alle permanente installasjoner på private uteplasser, terrasser og balkonger skal godkjennes av styret.

Dersom det søkes om endringer og /eller permanente installasjoner av ikke uvesentlig betydning for øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøte til avgjørelse.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen, og iht. ordensreglene.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. I.

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

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold, jfr. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet, jfr. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Unntatt fra dette er kostnader til evt. forretningsførsel, revisjon og styrehonorar; disse kostnadene fordeles flatt med likt beløp.

Kostnader i forbindelse med drift/vedlikehold av heisen som er tilknyttet næringsseksjonen betales av denne. Kostnader i forbindelse med drift/vedlikehold av heisen som er tilknyttet boligseksjonene betales av boligseksjonene og fordeles flatt med likt beløp pr. seksjon.

Kostnader i forbindelse med drift/vedlikehold av rampe fordeles mellom næringsseksjonen og boligseksjonene 50/50. For boligseksjonene fordeles denne kostnaden flatt med likt beløp pr. parkeringsplass i parkeringsanlegget på andre etasje.

Kostnader i forbindelse med drift/vedlikehold av parkeringsplasser tilhørende næringsseksjonen betales av denne. Kostnader i forbindelse med drift/vedlikehold av parkeringsplasser tilhørende boligseksjonene betales av boligseksjonene og fordeles flatt med likt beløp pr. parkeringsplass.

Utover dette skal felleskostnadene så langt det lar seg gjøre søkes skilt mellom bolig- og næringsseksjon, ved at utgifter relatert til fellesarealer og utomhusareal som seksjonene disponerer, skal dekkes av de respektive seksjoner.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

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 to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sa meiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

- (1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående år
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

- (1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med &i stemme for hver seksjon de eier. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(4) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Det samme gjelder tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser.

(5) Ut over dette gjelder reglene om flertallskrav i eierseksjonsloven §§ 49-51.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

V) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16, juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

Sameiet Fosnagata 11
Org.nr. 913 109 694



PROTOKOLL FRA ÅRSMØTET 2025

Årsmøtet ble avholdt i Kulturfabrikkens klubbscene den 29. april kl. 18.00.

Til stede fra styret:

- Styreleder: Anne Grethe Laugtug
- Styremedlem: Øyvind Nekstad
- Styremedlem: Tore Husby
- Styremedlem: Per Einar Folland
- Varamedlem: Ragnhild Grønseth

18 leiligheter av totalt 30 i sameiet var representert, hvorav 1 med fullmakt. 27 personer var til stede. Oppmøteprosent stemmeberettigede: 60%

Det er utarbeidet egen liste over de frammøtte.

Styreleder ønsket velkommen og spesielt velkommen til nye sameiere Marit og Johnny Solbakken i leil. 404 og Knut Kjellnes som overtar leil. 602 1. mai og møtte med fullmakt fra tidligere eier, Britt Jorunn Ulseths dødsbo.

AVVIKLING AV ÅRSMØTET:

Årsmøtet var innkalt med 3 ukers varsel med sakspapirer og levert pr. post til alle sameiere. Dato for årsmøtet var informert om til sameierne ved skriv og oppslag i januar og med forslagsfrist satt til 10. mars.

1. Konstituering:

- 1.1. Som møteleder ble valgt styrets leder Anne Grethe Laugtug
- 1.2. Som sekretær ble valgt styremedlem Tore Husby
- 1.3. Som protokollvitne ble valgt sameier Kaspar Grønseth
- 1.4. Styremedlem Øyvind Nekstad tok imot og registrerte stemmeberettigede og fullmakter.
- 1.5. Det var ingen bemerkninger til innkallingen.

2. Årsoppgjør for 2024

- 2.1. Styreleder orienterte om hovedtallene i regnskapet.
Årsregnskapet ble deretter enstemmig godkjent.
- 2.2. **Disponering av årets resultat ble enstemmig godkjent.**
- 2.3. **Revisjonsberetningen vedtatt uten kommentarer.**

3. Styrets årsmelding for 2024.

Det var ingen spørsmål eller kommentarer til årsmeldingen og denne ble enstemmig vedtatt.

4. Forslag om godtgjørelse til styret.

Det forelå forslag fra seksjonseier Øyvind Nekstad om et honorar på kr. 50.000,- til styreleder og ingen honorar til øvrige styremedlemmer, noe som det ble en del diskusjon rundt. Uklart om styrehonoraret skulle gjelde perioden 2024/25 eller 2025/26.

Det kom to motforslag:

- Jarle Johansen: Forslag om at styrehonoraret fortsatt skulle bli som vedtatt i 2024.
- Knut Steinar Olsen: Forslag om styrehonorar til styreleder på kr. 30.000, for perioden 2024/25. Ingen honorar til øvrige styremedlemmer.

Det ble stemt over forslagene.

Vedtatt: Knut Steinar Olsens forslag ble vedtatt mot 1 stemme.

Det utbetales styrehonorar til styreleder på kr. 30.000,-.

5. Valg.

Valgkomiteen, bestående av Per Einar Folland, Liv Aspaas Kristiansen og Else Høgseth hadde lagt fram følgende forslag:

- Styreleder for 2 år: Johnny Solbakken (ny)
- Styremedlem for 1 år: Tore Husby (ikke på valg)
- Styremedlem for 1 år: Per Einar Folland (ikke på valg)
- Styremedlem for 2 år: Øyvind Nekstad (gjenvalg)
- Varamedlem for 1 år: Ragnhild Grønseth (gjenvalg).

Det var ingen andre forslag og alle ble enstemmig valgt.

Styresammensetningen i Sameiet Fosnagt. 11 ser da slik ut:

- Styreleder: Johnny Solbakken (2år)
- Styremedlem: Tore Husby (1 år)
- Styremedlem: Per Einar Folland (1 år).
- Styremedlem: Øyvind Nekstad (2 år).
- Varamedlem: Ragnhild Grønseth (1 år)

Valgkomitèen ble også enstemmig valgt etter mottatt forslag fra samme:

- Øyvind Nekstad – (1 år)
- Liv Aspaas Kristiansen – (1 år)
- Else Marie Høgseth – (1 år)

Ny styreleder ble gratulert og fikk presentere seg selv under det uformelle sameiemøtet som fulgte umiddelbart etter at årsmøtet var formelt avsluttet.

Det samme gjaldt for styreleder gjennom de tre siste år, Anne Grethe Laugtug, som ble takket av med en flott blomsterbukett fra beboerne i Fosnagt. 11.

6509 Kristiansund, 30. april 2025.



Anne Grethe Laugtug
Styreleder og møteleder



Kaspar Grønseth
Protokollvitne



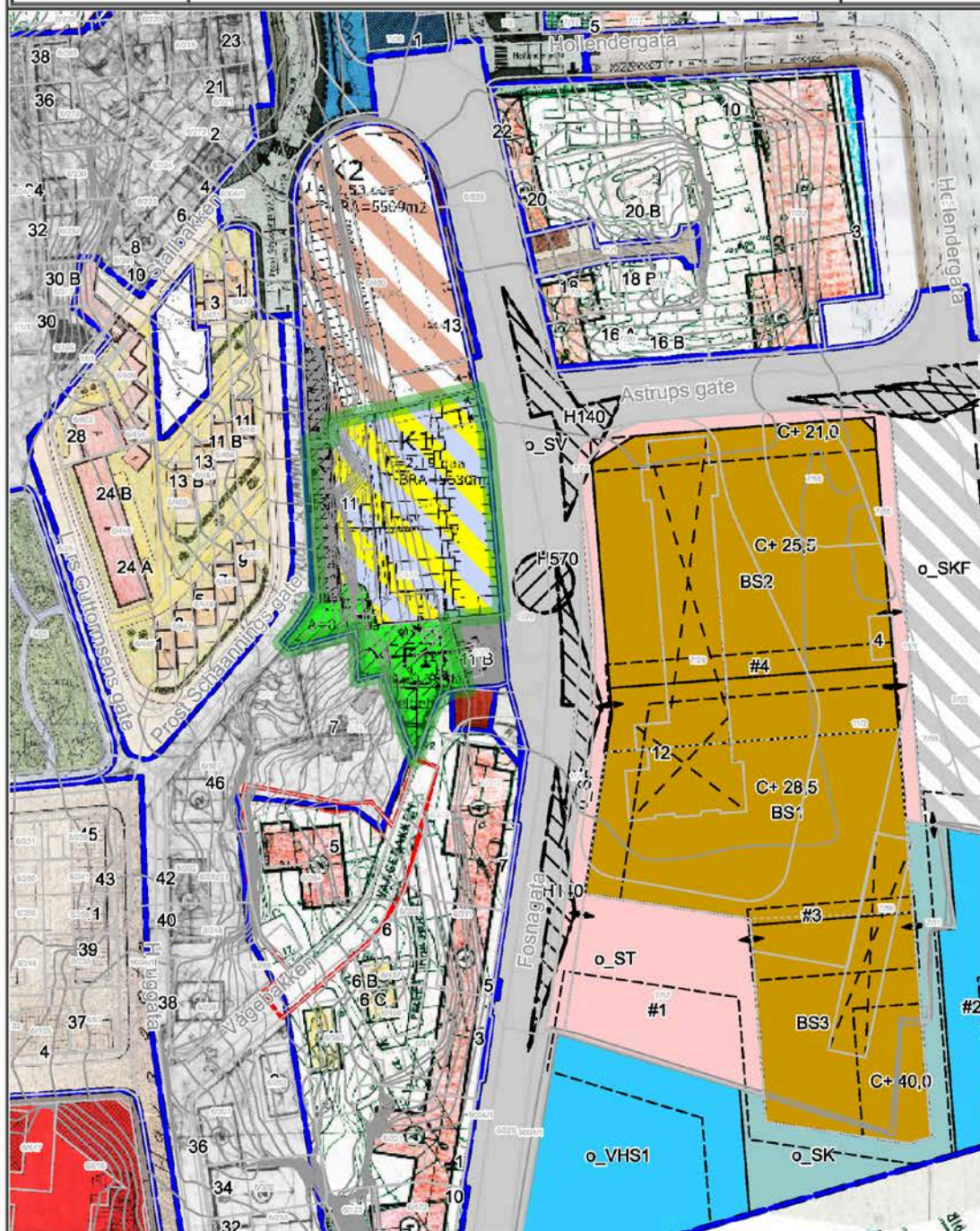
**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

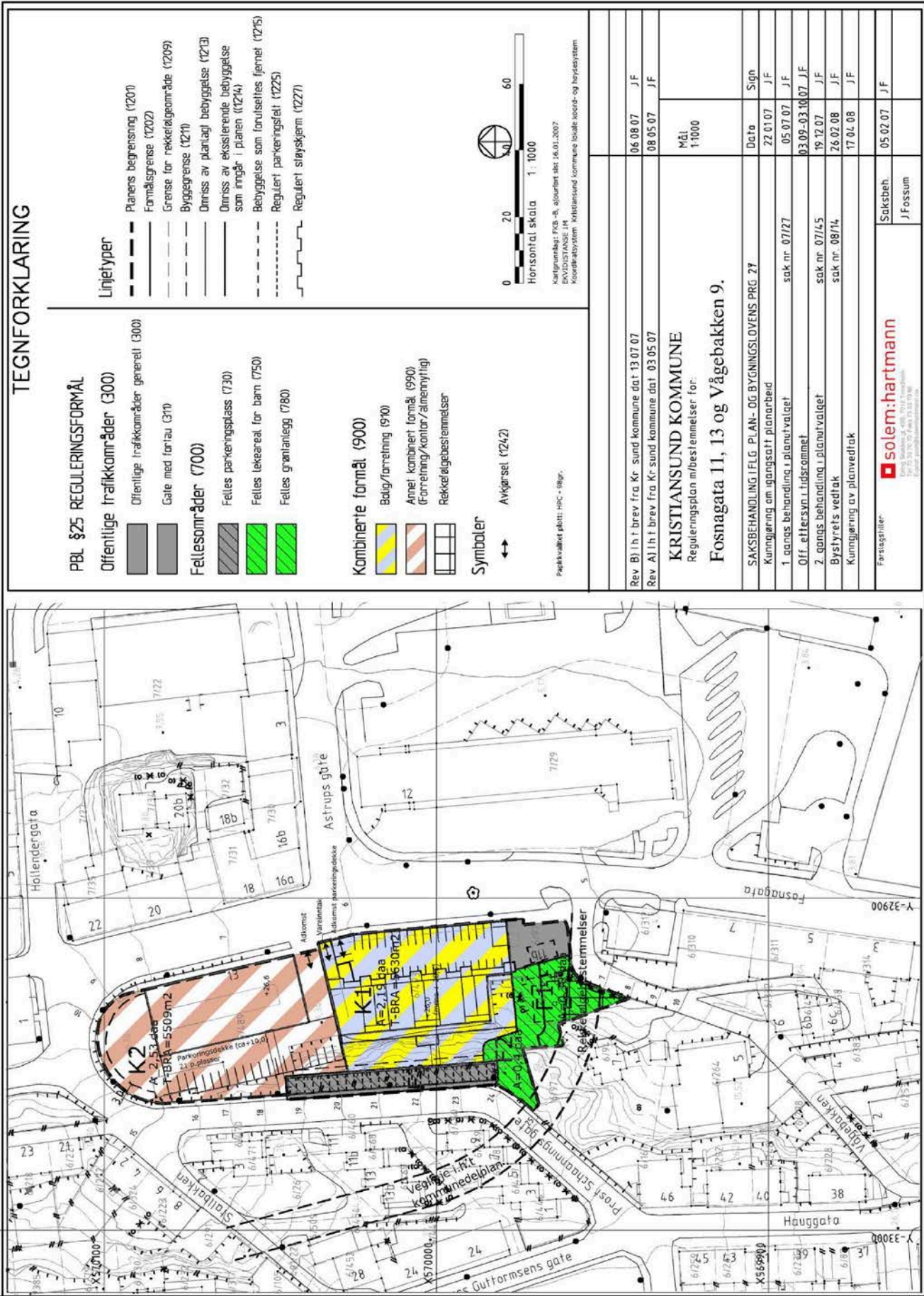
KARTUTSNITT

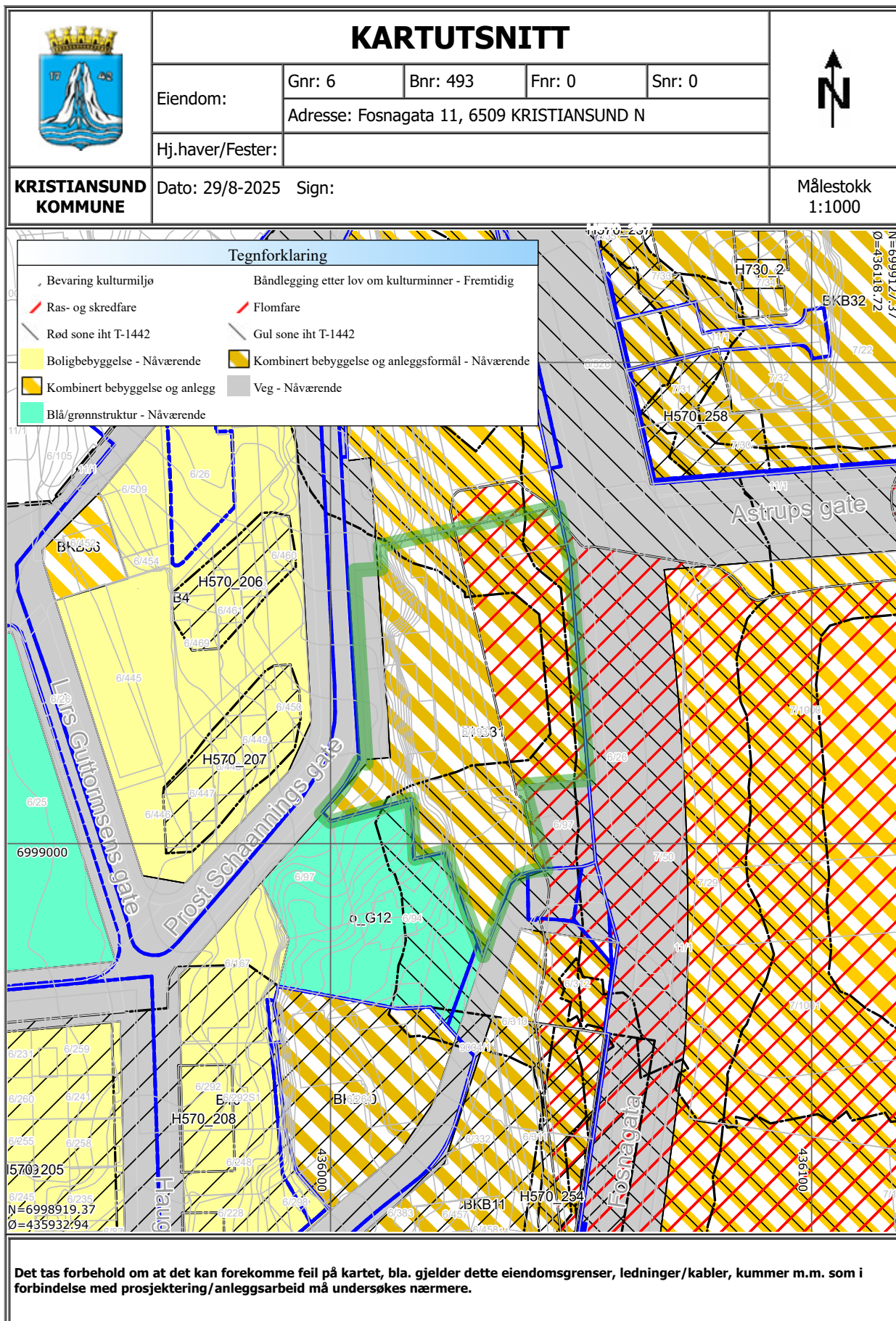
Selv om kartsiden gir tilgang til både kart og opplysninger knyttet til eiendommen slik som f.eks. målebrevsopplysninger og planinformasjon, erstatter den ikke dagens rutiner for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysninger i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetssikres av kommunen og derfor bestilles, skriftlig eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bla. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



**Målestokk
1:1500**









29.08.2025

Megleropplysninger

Adresse: Fosnagata 11

Gnr.: 6

Bnr.: 493

Fnr.:

Snr.: 14

Gjeldende planer med bestemmelser

Eiendommen er:

☒ Regulert

☐ Uregulert

Planopplysninger	PlanID og plannavn	Formål	Vedtatt dato
Kommuneplan			
Kommunedelplan	Kommunedelplan for Kristiansund sentrum	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, veg	26.08.2021
Reguleringsplan	R-255 Fosnagata 11, 13 og Vågebakken 9	Bolig/forretning, felles parkeringsplass, felles lekeareal, felles grøntanlegg	26.02.2008
Mindre reguleringsendring/ Bebyggelsesplan			

Bestemmelser til plan som er vedlagt:

☐ Kommuneplan

☒ Kommunedelplan

☒ Reguleringsplan

☐ Mindre endring/Bebyggelsesplan

Kommentarer:

- Hensynssoner kommer frem av kartutsnitt. Eiendommen omfattes av gul og rød støysone ihht. T-1442, samt H_310 Aktsomhetssone med mulig fare for løsmasseutglidning.
- Ved motstrid går kommune(del)planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en hensynssone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.



Innsendte arealplaner

Planer under arbeid i området:

☒ Ja

☐ Nei

PlanID og Plannavn	K-201201 Kommunedelplan for Kristiansund sentrum, endring	Status: Planlegging igangsatt
-----------------------	--	-------------------------------

Kommentarer:

Pågående prosess for endring av kommunedelplan. Nærmere opplysninger kan gis av Kristiansund kommune, enhet for plan og byggesak.

Avkjørsel til eiendommen

- ☒ Eiendommen har (regulert) avkjørsel til/fra offentlig gate/vei.
- ☐ Eiendommen har avkjørsel til/fra privat vei. Rettighet til adkomst må avklares/sikres.
- ☐ Eiendommen har avkjørsel til/fra regulert felles adkomst/vei.
- ☐ Eiendommen har kun regulert gangadkomst til offentlig/privat vei

Kommentar:

Kommentarer til ordren:

Med hilsen:

Plan og byggesak, reguleringsavdelingen v/ Kristin Hoel Fugelsnes
29.08.2025



Kristiansund kommune

I medvind uansett vær

CONSTO MIDT-NORGE AS

Postboks 6154
9291 TROMSØ

Vår saksbehandler
Bjørn Henrik Benjaminsen

Saksnummer
BYGG-19/00068
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
10.07.2019

Fosnagata 11, vedtak ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 6 / 493 / 0 / 0

Tiltakshaver: FINANSGRUPPEN PROSJEKT AS

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for ombygging og renovering av næringslokale med parkeringsareal og oppføring av 5 etasjer med 30 boliger i Fosnagata 11, Kristiansund.

Saksopplysninger

Tillatelse til tiltaket ble gitt den 04.05.2012 med vedtaksnummer 12/30. Midlertidig brukstillatelse gitt den 04.04.2013 og 20.03.2014.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Ansvarlig søker har bekreftet at gjenstående arbeid beskrevet i midlertidig brukstillatelse er utført.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

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

Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund

E-post
postmottak@kristiansund.kommune.no
Dokumentnr.: BYGG-19/00068-2

Besøksadresse
Servicetorget

Vågeveien 4
www.kristiansund.no

Telefon
71 57 40 00

Telefaks
71 57 40 35

Bank
3930.05.58007

Org.nr
NO 991 891 919



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

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

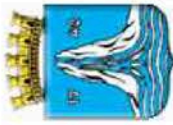
Med hilsen

Bjørn Henrik Benjaminsen
Leder

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: FINANSGRUPPEN PROSJEKT AS

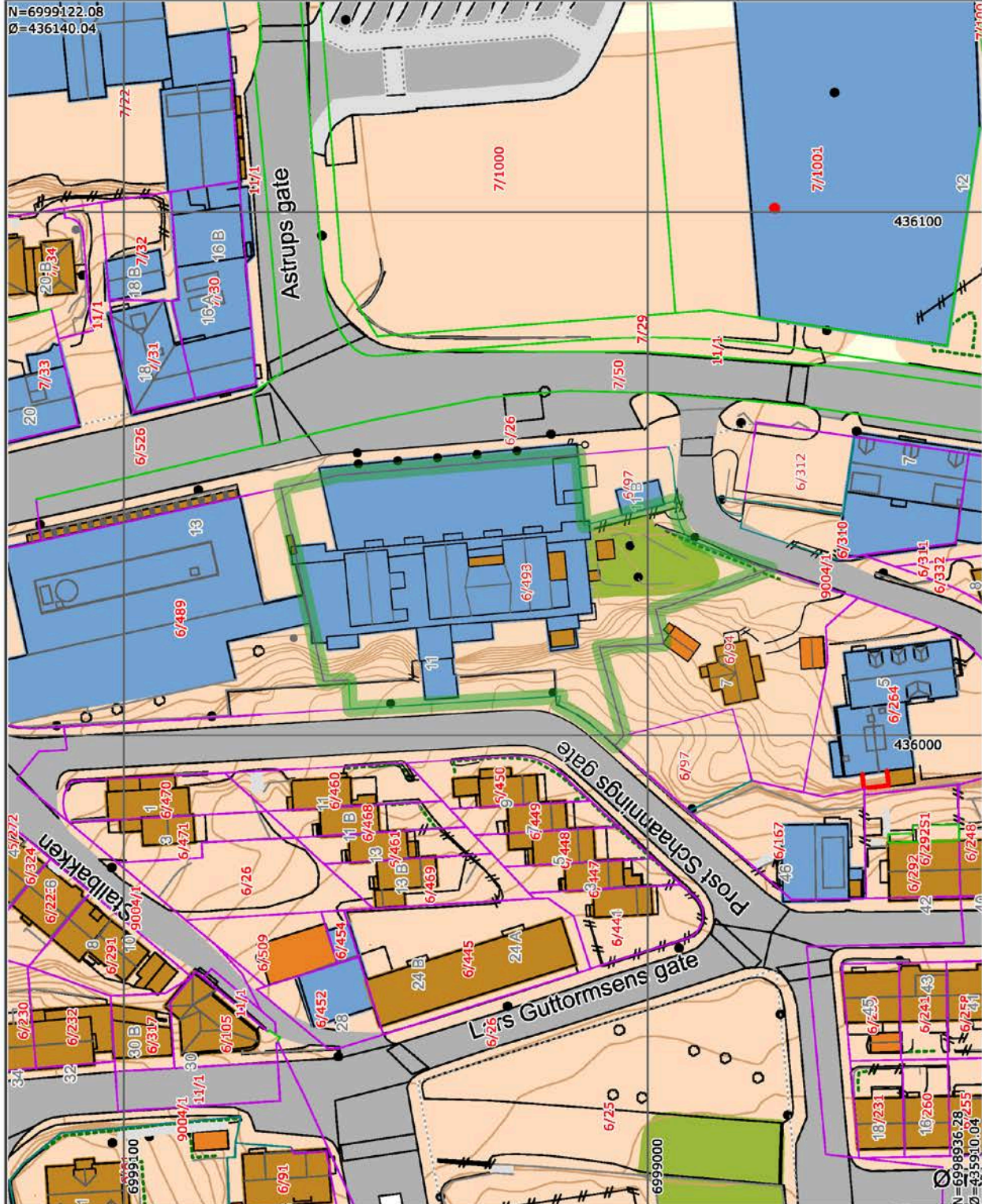


KRISTIANSUND
KOMMUNE



Målestokk
1:1000

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





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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Fosnagata 11
6509 KRISTIANSUND N

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Maria Alvheim Klinge

Telefon: 926 99 890
E-post: maria.alvheim.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 viderefremidlet 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