Langveien 36

Kristiansund, 6509





Prisantydning Kr 2.700.000,- **Boligtype** Eierleilighet
BRA-i/BRA Total 106/106 kvm
Selger: Idar Pedersen/Jørgen Rønsberg Tlf 94832076

Langveien 36

Urban hjørneleilighet med balkong i Øvre bydel. Parkering i garasje. Nytt bad 2018.

Adresse	Langveien 36 6509 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 2 700 000,-
Omkostninger	Kr 68 000,-
Totalpris	Kr 2 700 000,-
Fellesutgifter	Kr 5 116,-
BRA-i/BRA Total	106/106 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1914
Soverom	3
Etasje	3

Leiligheten ligger i 3.etg i en ærverdig bygård og inneholder stue, kjøkken, bad som er oppusset i 2018, vaskerom og 3 soverom. Egen hyggelig, liten balkong mot bakgården. En av få leiligheter som har parkering i garasje.
I Øvre bydel har du det "alt" innenfor gangavstand, med kun få minutters gang ned til Kaibakken og Storkaia. Vanndamman ligger like over Langveien og er et ypperlig turområde som gir gode muligheter for rekreasjon, avslapping eller for de aller sprekeste en joggetur.

Velkommen til visning!



Planløsning i dag

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Kristiansund sentrum ligger på sydspissen av øya Kirkelandet hvor bykjernen ligger lunt til på østsiden vendt mot Havnebassenget, mens vestsiden av sentrum ligger vendt mot Bremsnesfjorden. Havnebassenget dannes av sundene mellom de treøyene Innlandet, Nordlandet og Kirkelandet hvor man daglig kan se Hurtigruta, fiskebåter og annen sjøfart som er en stor del av næringen i Kristiansund. I havnebassenget finner man også Sundbåten som går i fast rute mellom alle "landene" i Kristiansund og er verdens eldste kollektive transportmiddel i sammenhengende drift. Enten du ønsker en urban livsstil eller bare umiddelbar nærhet til alt av fasiliteter er sentrum noe for deg. Området har et bredt utvalg av kaféer og restauranter, med gode fasiliteter for shopping i de lokale småbutikkene i gågata eller på kjøpesenteret Alti Storkaia med sine 44 butikker.

"Vanndamman" som ligger i Øvre bydel ble tidligere brukt som byens vannforsyning, men er i dag, sammen med parken, et ypperlig turområde som gir gode muligheter for rekreasjon, avslapping eller for de aller sprekeste en joggetur.
Gode transportfasiliteter i området med bussterminalen, Sundbåten og Kystekspressen som alle holder til på kaia i bykjernen.

ADKOMST

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

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE
Langveien 36, 6509 KRISTIANSUND N

SELGER
Idar Pedersen / Jørgen Rønsberg / FutureLiving AS

MATRIKKEL
Gårdsnummer 6, bruksnummer 39, seksjonsnummer 4, i Sameiet Langveien 36 med orgnr.: 914267641 i Kristiansund kommune.

EIEFORM
Eierseksjon

BOLIGTYPE
Eierleilighet

ENERGIKLASSE
Energifarge oransje og bokstav F.

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

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

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

STRØMFORBRUK
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT
Eiettomt på 564 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT
Tomten er felles for borettslaget.

SAMEIEBRØK
200/1000

TAKST
Eierskifterapport datert 20.11.2024. utført av Martin Høyemsvoll.

BYGGEÅR
1914

BYGGEMÅTE
Boligblokk av betong. Antatt fundamentert på fjell og steinsatte masse. Yttervegger og dekker av støpt betong. Innvendige skillevegger av betong og tre. Yttertak av plassbygde taksperrer med rupanel og skifer som taktekking.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER
Fra takstrapport:
Vinduer: 2006 - Nye vinduer i 2. 3. og 4. etasje
Dører: 2021 - Ny dør til felles oppgang i bakgård.
Taktekking: 2015 - Reperasjon av tak på sørøstlig del mot garasjebygg.

Taktekking: 2018 - Ny taktekking på yttertak over felles trapperom
Renner, nedløp, beslag: 2018 - Nye takrenner og nedløp på rundt trapperom i bakgård.
Bad: 2018 - Totalrenovering av bad

2025: Omfattende oppussing. Blant annet nytt gulv i gang/stue/kjøkken og rom pekende ut mot vei. Vegg mellom gang/kjøkken er rivd for å skape en åpen romfølese. Oppsett av flere lettvegger for praktisk rominndeling. Kjøkken er oppgradert.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til Spesialområde; bevaringsverdig kombinert bolig, forretning, kontor mv, og underlagt reguleringsbestemmelser for Bobyggelsesplan kvartal 39, plan-ID R-37.
Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende.

Kopi av reguleringsplan og utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring er vedlagt prospekt.
Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket.
Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Kristiansund kommune.

OPPVARMING

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

PARKERINGSFORHOLD

Ifølge sameiets vedtekter har denne leilighetene (seksjon nr 4) enedisposisjonsrett for bilparkering i den minste garasjen som ligger på eiendommen.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL UTLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det er utstedt ferdigattest for bruksendring og ombygging av Langveien 36 til boligformål den 15.10.2009.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a. deler av stue er innredet som soverom.

VERNEKLASSE/SEFRAK

Eiendommen er registrert som et SEFRAK-minne med SEFRAK-ID 1505 4 3.
SEFRAK er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger – et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975-1995. Bygningene i SEFRAK- registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På http://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.
Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2011.

INNHOLD
Entre, gang, bad, WC-rom, stue, kjøkken, vaskerom og 3 stykk soverom

STANDARD
Gulv: Gulvbelegg på vaskerom, flis på bad og WC-rom, laminat i øvrige rom
Vegger: Baderomsplater på bad, malte overflater i øvrige rom
Tak/himling: Malte overflater

Takstmannens vurdering ved TG2:
1.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling
TG2 vurderes da overflatene har passert 50% av forventet levetid.
1.2.2 Vaskerom Overflate gulv
TG2 vurderes da gulvbelegg har passert 50% av forventet levetid
1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 vurderes da tette sjikt har passert 50% av forventet levetid
4.1 Vinduer og ytterdører
TG2 vurderes da vinduer og dørene har igjen mindre enn 50% av forventet levetid.
6.2 Varmtvannsbereder
TG2 vurderes da varmtvannsberederen har passert 50% av forventet levetid

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

HVITEVARER
Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

AREALER
BRA - i: 106 m²
BRA totalt: 106 m²
TBA: 2 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje
BRA-i: 106 m² Entre, gang, bad, WC-rom, stue, kjøkken, vaskerom og 3 stykk soverom

TBA fordelt på etasje
3. etasje
2 m²

ØKONOMI
PRISANTYDNING
Kr. 2 700 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr 16 940,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER
Kommunale avgifter dekker vann-/avløpsabonnement, renovasjon og eiendomsskatt.
Sameiet har felles vannmåler, avgift vil variere med forbruk.

FELLESKOSTNADER
Kr. 5 116,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER
Felleskostnader dekker bla.: drift av sameiet, felles bygningsforsikring og strøm i fellesareal.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1505/6/39/4:
05.12.1994 - Dokumentnr: 18855 - Erklæring/avtale Mellom Suveren,Lars Hansen as, og NFC Eiendom as angående inn/utkjørsel og parkering.Nærmere bestemmelser. Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.1995 - Dokumentnr: 1974 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles inn/ut-kjørsel til parkeringsplasser for eiendommene.
Bestemmelse om gjerde.
Med flere bestemmelser.
Gjelder denne registerenheten med flere
"Gjelder enighet om inn-/utkjørsel over eiendommene"

26.03.1992 - Dokumentnr: 2776 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk:296/ 1000

26.10.2009 - Dokumentnr: 809926 - Resek/endring formål/ brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk:200/ 1000

09.11.1998 - Dokumentnr: 8760 - Erklæring/avtale Rettighet hefter i: Knr:1505 Gnr:6 Bnr:99 Snr:1-18 Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder avtale om veirett mellom John Allans gt 9 og Langveien 36.

ANDEL FORMUE
Kr. 69 638,- pr. 31.12.2021

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

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

FORRETNINGSFØRER
Kristiansund Boligbyggelag

STYREGODKJENNELSE
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

DYREHOLD
Alminnelig dyrehold er tillatt. Se husordensregler.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER
Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER
Seksjon 3 og 4 veksler på å vaske areal i 3.etg og ned til og med trappen til 2.etg. Se husordensregler.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE
Forbehold om pantefrafall:
Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

LEGALPANT
Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

Eierbegrensning
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
27.11.2024

Vedlegg

LANGVEIEN 36

Takst
Ferdigattest Tegninger
Seksjoneringstegninger
Kart
Vedtekter
Husordensregler
Utdrag av regnskap
Energiattest
Tgl erklæringer

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveierleilighet
Langveien 36
6509 KRISTIANSUND N

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Martin Høyemsvoll
Dato: 20/11/2024

Kontorveien 7
Kristiansund 6517
98644523
hoyemsvoll@gomabygg.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:6, Bnr: 39
Hjemmelshaver:	Hmdoun Abker Ibrahim Hmdoun
Seksjonsnummer:	4
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1914
Tomt:	Felles 564 m²
Kommune:	1505-Kristiansund

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Boligeier
Befaringsdato:	19.11.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Tomten er felles for borettslaget. Felles parkering for borettslaget.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk av betong. Antatt fundamentert på fjell og steinsatte masse.
Yttervegger og dekker av støpt betong. Innvendige skillevegger av betong og tre. Yttertak av plassbygde taksperrer med rupanel og skifer som taktekking.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten er i god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Ellers vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:
Rømning via felles trapperom. Alternativ rømningsvei via balkong med underkant av 5,0 meter til terreng.

Det er observert røykvarslere og brannslukningsapparat i leiligheten. Røykvarslerne er koblet til felles brannsentral ved ytterdør, brannsentralen viser en ukjent feilmelding.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

DOKUMENTKONTROLL:
eByggweb Kristiansund Kommune, seeiendom.no, eiendomsverdi.no, BMTF spørreskjema.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
GULV: Gulvbelegg på vaskerom, flis på bad og WC-rom, laminat i øvrige rom

VEGGER: Baderomsplater på bad, malte overflater i øvrige rom

TAK/HIMLING: Malte overflater

Overflatene fremstår som i god stand med hensyn til alder og hva man kan forvente.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Eierskifterapport ved salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Vinduer: 2006 - Nye vinduer i 2. 3. og 4. etasje
Dører: 2021 - Ny dør til felles oppgang i bakgård.
Taktekking: 2015 - Reperasjon av tak på sørøstlig del mot garasjebygg.
Taktekking: 2018 - Ny taktekking på yttertak over felles trapperom
Renner, nedløp, beslag: 2018 - Nye takrenner og nedløp på rundt trapperom i bakgård.
Bad: 2018 - Totalrennovering av bad

FELLESKOSTNADER:
Ta kontakt med megler ved spørsmål om felleskostnader.

VERDIBEREGNING:
Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.
Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	
- Fradrag:	
= Teknisk verdi bolig:	

Tomteverdi:	

Markedsverdi (normal salgsverdi):	**=**
Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):	

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Etasje 2	106	0	0	2	106	0
SUM BYGNING	106	0	0	2	106	0
SUM BRA	106					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entre, gang, bad, WC-rom, stue, kjøkken, vaskerom og 3 stykk soverom

BRA-e:

Ingen

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Arealet er skjønnsmessig beregnet.

Bruksareal av boenhet måles innenfor omsluttende vegger. Målingen av arealene er fra befaringstidspunktet.

Arealopplysninger er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, og vil kunne avvike fra arealopplysninger i byggetegninger. Arealet er ikke kontrollert mot byggetegninger.

Rommene kan være målverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer typen rom i rapporten, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Rom som ikke er vurdert som en egen bygningsdel fremstår som i god stand og vedlikeholdt gjennom årene. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Det er etablert avrenning fra wc-rommets innebygde sisterne til tilstøtende bad.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Store møbler og større inventar, som for eksempel hvitevarer, ble ikke flyttet under befaringen.

Leiligheten er en del av seksjon i et boligsameie og det er kun selve leiligheten innvendig og det som naturlig følger med utvendig, som eksempelvis terrasse, fasader, synlig konstruksjon og vinduer. Det er ikke tatt med noe i fellesarealet og i andre deler av bygget. For utfyllende informasjon om fellesdeler bør borettslaget eller sameiet kontaktes.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Boligeier og takstmann

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Martin Høyemsvoll

Byggmester og Takstmann

20/11/2024

Martin Høyemsvoll



BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med baderoms plater på vegger, malt gips i himling.

Badet er utstyrt med:

- Baderomsinnredning med heldekkende servant
- Dusjkabinett
- Baderomsvifte

Overflatene og innredningen fremstår som i god stand på befaringsdagen.

Eget WC-rom med vegghengt WC

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

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

Det registreres tilfredsstillende høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør. Høydeforskjell er målt til ca 25mm

---

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det er fliser på gulvet og veggene. Type membran og utførelse er dokumentert.

Det ble ikke tatt hull i vegg tilstøtende våtrom:

¨Hulltaking kan også unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi våtrommet har et system for fuktovervåking, eller fordi boligen er nylig oppført eller renovert og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting. ¨

Merknader: - Dokumentasjon på membran er framvist

1.2 Vaskerom

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vakerom med ukjent alder, ingen dokumentasjon for våtrommet er framvist. Antatt alder, levetidstabeller, samt eventuelle avvik legges til grunn for tilstandsvurderingen. Antatt fra 90-tallet

Vaskerommet er utstyrt med:

- Varmtvannsbereder
- Utslagsvask
- Opplegg for vaskemaskin

Overflatene og innredningen fremstår som i god stand på befaringsdagen.

Vaskerommet er ikke bygget som et våtrom etter dagens krav, men fungerer til formålet. Overflatene og innredningen fremstår som i god stand på befaringsdagen.

Merknader: - Våtrom, våtromstapet, utskiftning av tapet etter 7-10 år. Ifølge Sintefs levetidstabell 700.320

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

©mstr.no

Vaskerom med ukjent alder, ingen dokumentasjon for våtrommet er framvist. Antatt alder, levetidstabeller, samt eventuelle avvik legges til grunn for tilstandsvurderingen. Antatt fra 90-tallet

Overflater på gulv er i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble ikke observert skader i gulvbelegg med behov for tiltak.

Det registreres tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til topp belegg ved dør. Høydeforskjell er målt til ca 30mm

Merknader: - Forventet levetid 15-25 år. Utskifting. Som linoleum. Vinylbelegg i våtrom må sveises. Sintef Byggforsk 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Vaskerom med ukjent alder, ingen dokumentasjon for våtrommet er framvist. Antatt alder, levetidstabeller, samt eventuelle avvik legges til grunn for tilstandsvurderingen. Antatt fra 90-tallet

Det er synlig tettesjikt med gulvbelegg på gulv.

Det ble ikke tatt hull i vegg tilstøtende våtrom:

Forskrift til avhendingslov sier at:
¨Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin¨

I dette tilfellet ble det vurdert som ikke praktisk mulig da det ikke ble funnet egnet sted ved bruk av multidetektor. Multidetektor gir takstmann en indikasjon på om det kan være vannrør, elektriske føringer eller lignende i veggen hvor det er mest fornuftig å ta hull med tanke på å avdekke en eventuell lekkasje/utetthet i våtrommet, multidetektoren ga utslag for at det kan være noe i veggen man bør unngå å bore i, det ble derfor vurdert som uforsvarlig å ta sjansen på å ta et hull i dette tilfellet.

Merknader: - Forventet levetid 15-25 år. Utskifting. Som linoleum. Vinylbelegg i våtrom må sveises. Sintef Byggforsk 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2018

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

Kjøkken med ukjent alder

Kjøkkenet er utstyrt med:

- Laminert benkeplate
- Laminerte fronter
- Delvis integrerte hvitevarer
- Ventilator
- Waterguard/lekkasjestopper

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

Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller vesentlig med slitasje, utenom en avkappbit somer limet på mot yttervegg.

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

Merknader: - Limt kappbit på benkeplate

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

WC-rom fra 2018

Flis på gulv, malte plater på vegg.

Inneholder:
- Vegghengt WC
- Servant
- Rør-i-rør skap

Det er etablert avrenning fra wc-rommets innebygde sisterne til tilstøtende bad.
WC-rommet fremstår som i god stand og vedlikeholdt gjennom årene. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av plast produsert i 2006.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen med hensyn til alderen og hva man kan forvente.

Ytterdør av tre. Swedoor TYP S6 Ei30-R`w35dB

Balkongdør med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2006.

Innvendige dører med formpressede dørblader.

Dørene ble visuelt undersøkt og stedvis funksjonstestet under befaringen, ingen merknader.

Merknader: - De eldste vinduene har igjen mindre enn 50% gjenværende forventet levetid Sintef 720.300 Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler

©mstr.no

www.bmtf.no

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Fransk lufte balkong
Med betong dekke og stål rekkverk

Ingen merknader

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1914

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann- og avløpsinstallasjonen er for det meste oppgradert til rør-i-rør. Det er framvist dokumentasjon for arbeid utført i våtrom og wc-rom.

Vannrør av plast (rør-i-rør)
Synlige avløpsrør av plast
Skjulte avløpsrør antatt plast eller støpejern

Ukjent alder for øvrige deler av vann- og avløpsinstallasjonen.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Ukjent Hot water varmtvannsbereder, volum ca 200-liter. Produsert ukjent årstall, antatt fra 90-tallet Berederen er plassert i rom med sluk i gulvet

---

Merknader: - Varmtvannsbereder rustfritt stål, forventet levetid 20-40 år riktig montert. Sintef 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen ser ut til å ventileres slik:

- Ventil i vinduer
- Periodisk avtrekk i bad
- Periodisk avtrekk i kjøkken

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Anlegg fra ukjent årstall, er oppgradert i senere tid etter samsvarserklæringer. Sikringsskapet inneholder automatsikringer og er i henhold til kursfortegnelse.

Samsvarserklæring for installasjon av måler og antenne, datert 2017.

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

Det er framvist samsvarserklæring.

Merknader:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes da overflatene har passert 50% av forventet levetid.
1.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG2 vurderes da gulvbelegg har passert 50% av forventet levetid
1.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da tette sjikt har passert 50% av forventet levetid
4.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes da vinduer og dørene har igjen mindre enn 50% av forventet levetid.
6.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes da varmtvannsberederen har passert 50% av forventet levetid

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kristiansund kommune
I medvind uansett vær

Administrativt vedtak
Plan- og bygningsrådet - nr. 2009/644

Lønnheim Entreprenør AS
Nordmørsveien 54
6517 KRISTIANSUND N

Vår ref	Saksbehandler	Dato
2008/882-5	Hilmar Hansen	15.10.2009

LANGVEIEN 36 - FERDIGATTEST
TILTAKSHAVER: Silsand Eiendommer AS

SAKSOPPLYSNINGER
Tillatelse til tiltaket ble gitt den 29.08.06 og med endring i tillatelse av 23.04.08 - vedtaksnummer 06/429 og 08/224. Ferdigrapport er mottatt den 24.08.09.

Kontrollansvarlig for utførelse har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har de kontrollansvarlige, Lønnheim Entreprenør AS og Schnell Rørleggerservice AS, bekreftet at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav som er gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygning eller deler av bygning må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. plan- og bygningslovens § 93. Bruksendring krever særlig tillatelse.

I henhold til delegert myndighet til bygningssjefen fattes slikt

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest for bruksendring og ombygging av Langveien 36 til boligformål.

Bygningssjefen i Kristiansund

Gunnar Odden

Hilmar Hansen

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

Besøksadresse
Kristiansund Servicekontor
Kongens Plass 1
www.kristiansund.no

Telefon
71 57 40 00
Telefaks
71 57 40 35

Bank
6365.05.66.66000
Org.nr
NO 991 891 919

FREMLAGT
14 SEPT 2006

BYGNINGSAVD.
KRISTIANSUND
Ark. 06/359-5
Arkiv

Branncelle
EI60 [B60]

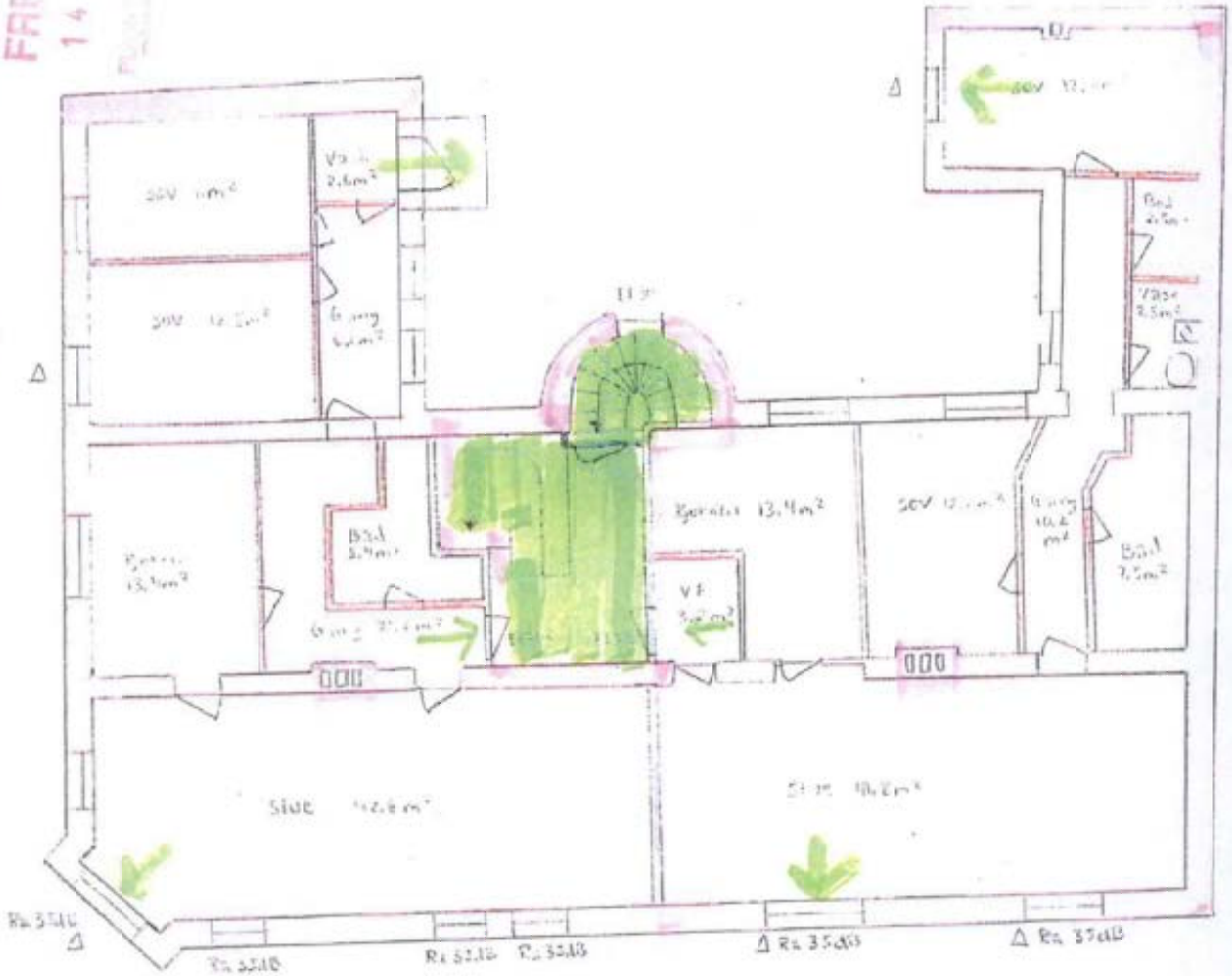
(17)

Dør i trapperom skal være med terskel og dørpumpe EI30-C5m [B30S]

Dør til teknisk rom skal være med terskel og dørpumpe EI60-C5m [A60S]

Alle sjakter skal være egne brannceller

→ Rømningsveg via vindu



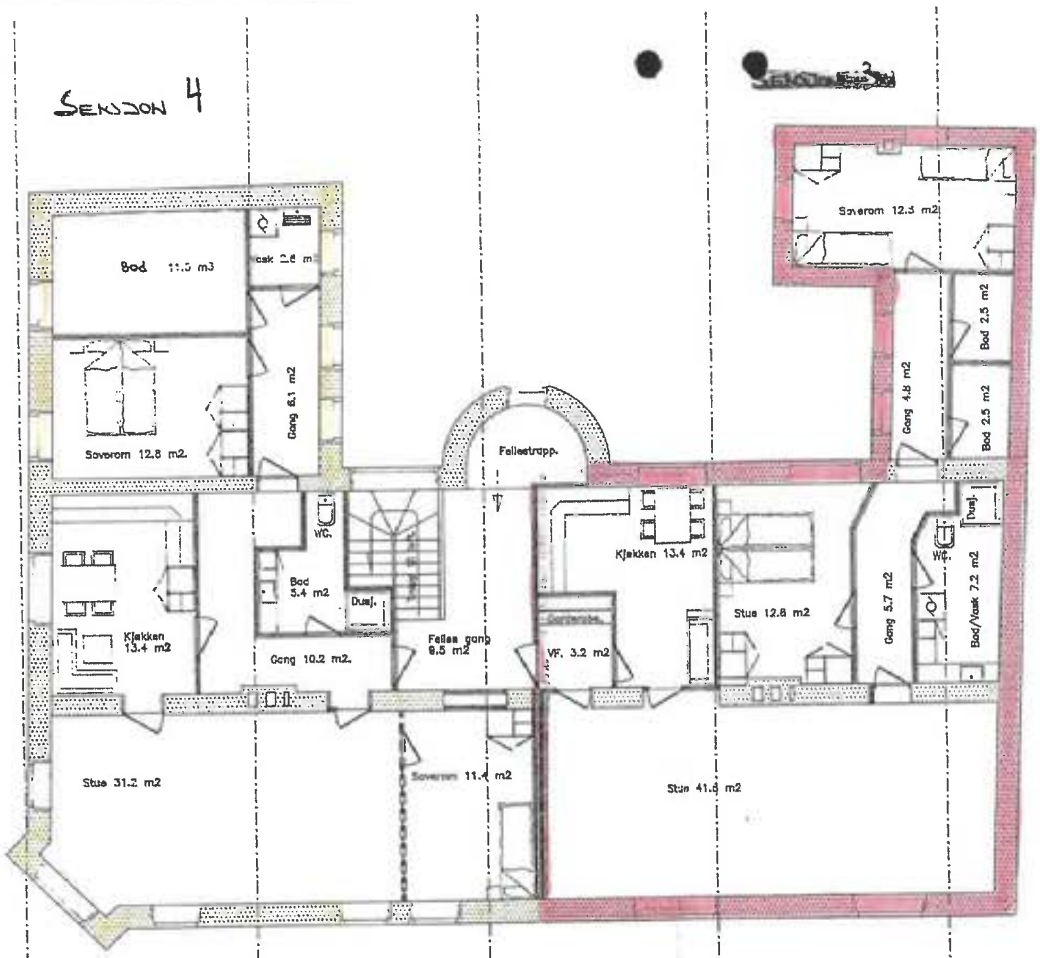
BRANNTEGNINGER

- Dobbelt adskilt stenderverk av 48x73 mm trevirke - 2x70 mm mineralull - to lag 13 mm gipspl. Tosidig EI 60, 55 dB
- stenderverk av 48x73 mm trevirke - 70 mm mineralull - ett lag 13 mm gipspl. tosidig
Plan 3. etg. Langveien 36 6509 Kristiansund
Tegning utarbeidet 20.03.2006
Målestokk: ~~1:50~~

Prosjekt: Rehabilitering av Langveien 36, 6509 Kristiansund
Tiltakshaver: Silsand Eiendommer AS

PROSJEKTUTVIKLING
MIDT-NORGE AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER MRIF
KKa 23.05.06

SEKSJON 4



Plan 3 (2 stk. leiligheter)

T. 55802

04 12 91

Olav Øien

ANMERKNINGER :

FELLES AREAL 10.0 M2

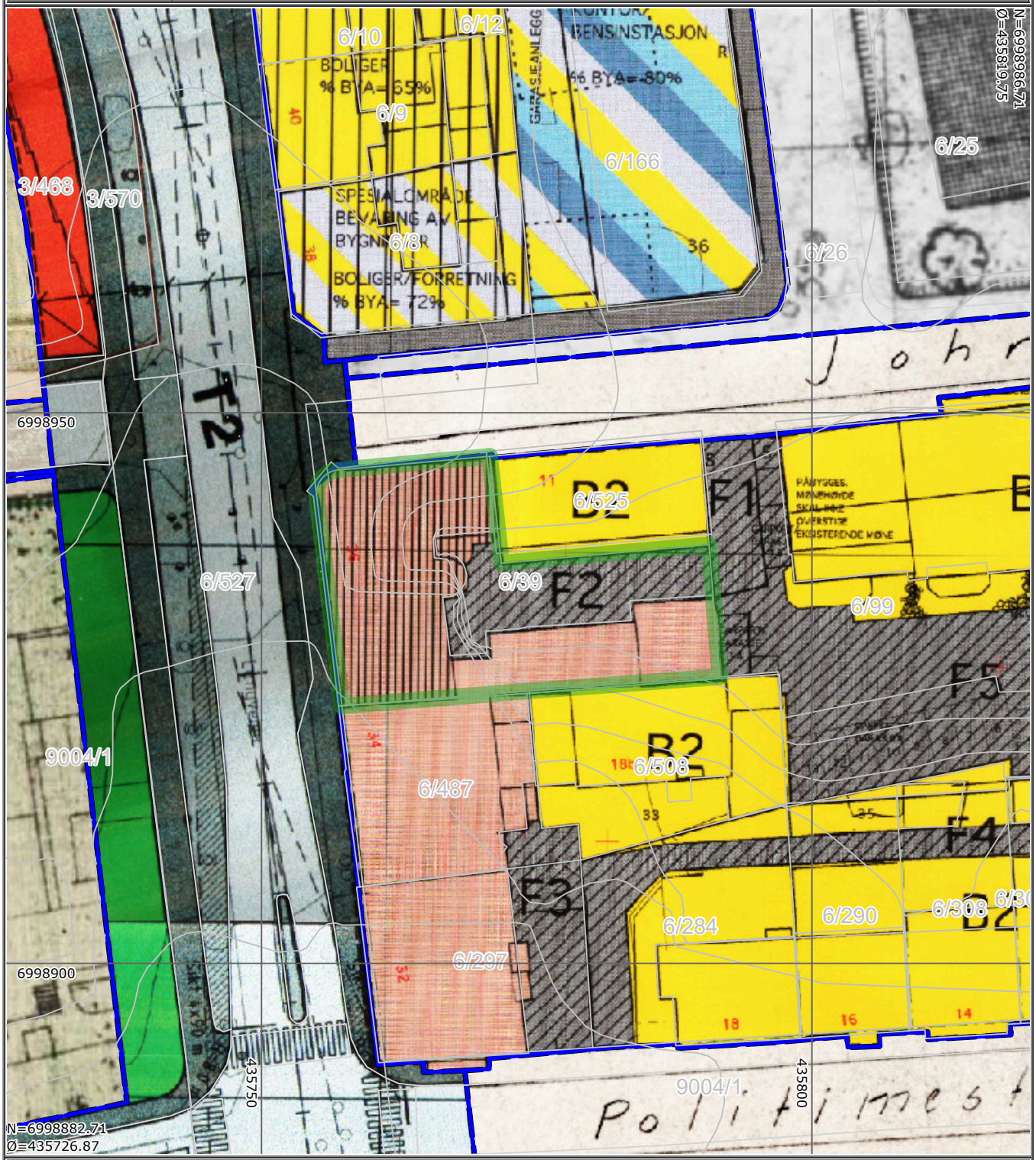
HENVISNINGER :

BYGNINGSSJEFEN I KRISTIANSUND

Ant.	Revisjon	Målestokk	Nr.	Tegn.	Dato
NFC EIENDOM A/S SKOLEGATA 16. KRS. N.		1:10	Tegn. K.K. Kontr.		28.10.
LANGVEIEN 36. PLANLØSNING FOR TO LEILIGHETER I 3 ETASJE.			Saksbehandler Endelig tegn.		
NFC EIENDOM A/S		BKR005–03			

KARTUTSNITT

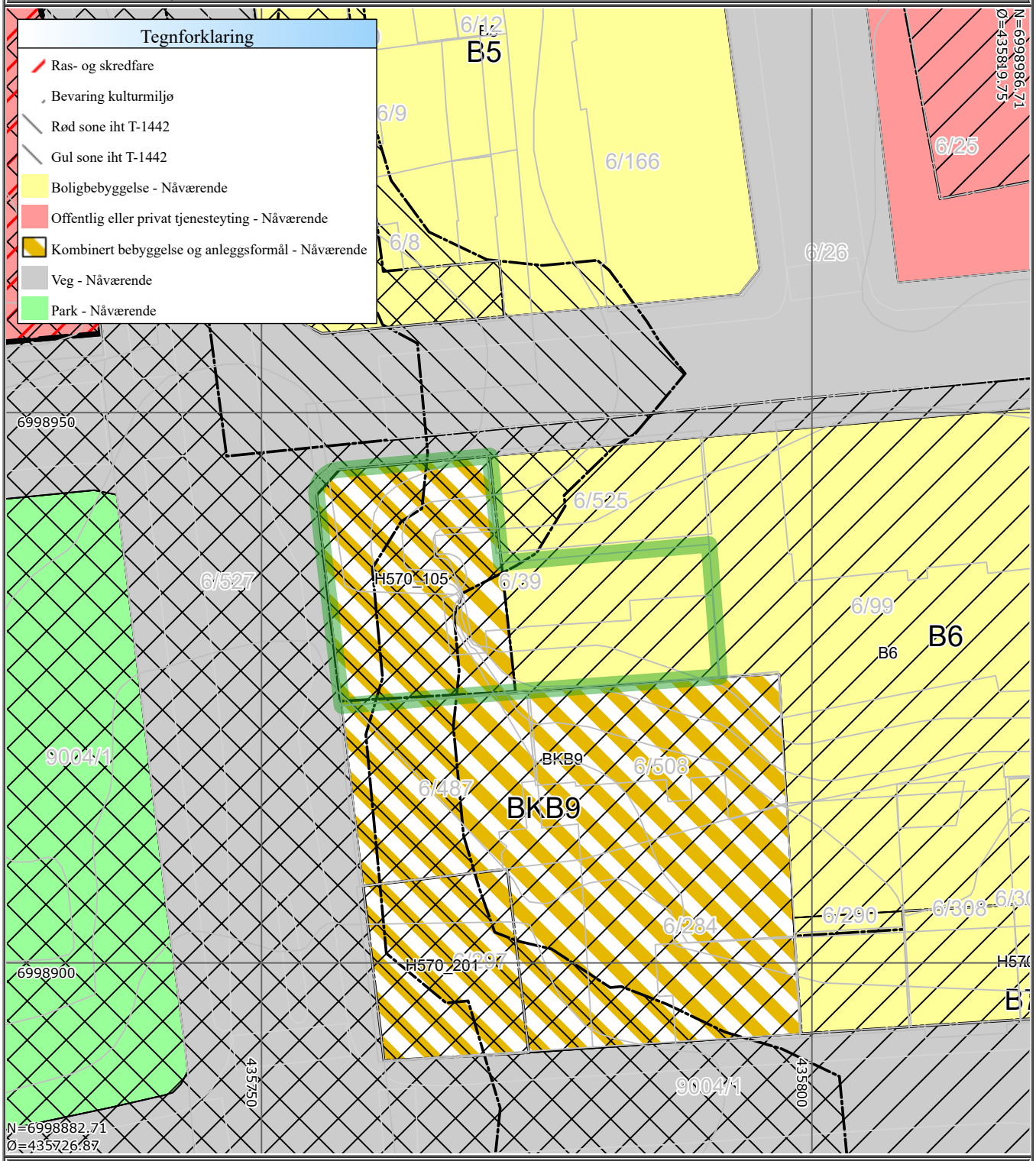
Eiendom:	Gnr: 6	Bnr: 39	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Langveien 36, 6509 KRISTIANSUND N			
Hj.haver/Fester:				
KRISTIANSUND KOMMUNE	Dato: 7/11-2024 Sign:			Målestokk 1:500



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

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 6	Bnr: 39	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Langveien 36, 6509 KRISTIANSUND N			
Hj.haver/Fester:				
KRISTIANSUND KOMMUNE	Dato: 7/11-2024 Sign:			Målestokk 1:500



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

VEDTEKTER FOR SAMEIET LANGVEIEN 36, KRISTIANSUND

Vedtatt i sameiemøte 14. november 2005 (sak nr. 5)
og med endringer i sameiemøte 7. januar 2006 (sak nr. 1),
i sameiemøte 22. april 2009 (sak nr. 1),
i sameiemøte 25. august 2009 (sak nr. 1)
og i sameiemøte 20. oktober 2009 (sak nr. 1)

§ 1
Sameiets navn er Sameiet Langveien 36.

§ 2
Sameiet er opprettet i medhold av Lov av 23.mai 1997 nr. 31 – Lov om eierseksjoner. Formålet med sameiet er å ivareta de nødvendige felles anliggender vedrørende eiendommen Langveien 36, 6509 Kristiansund N. – gnr. 6 bnr. 39 i Kristiansund.

§ 3
Eiendommen er delt i seksjoner i henhold til fordelingsliste/tegninger.

Seksjonene er definert slik:

seksjon nr. 1 – leilighet 1. etasje syd	sameiebrøk 70/1000
seksjon nr. 2 – leilighet 2. etasje vest	sameiebrøk 60/1000
seksjon nr. 3 – leilighet 3. etasje syd	sameiebrøk 190/1000
seksjon nr. 4 – leilighet 3. etasje nord	sameiebrøk 200/1000
seksjon nr. 5 – leilighet 2. etasje sydøst	sameiebrøk 70/1000
seksjon nr. 6 – leilighet 2. etasje sydvest	sameiebrøk 50/1000
seksjon nr. 7 – leilighet 1. etasje nord	sameiebrøk 90/1000
seksjon nr. 8 – leilighet 2. etasje nord	sameiebrøk 110/1000
seksjon nr. 9 – leilighet loft syd	sameiebrøk 90/1000
seksjon nr. 10 – leilighet loft nord	sameiebrøk 70/1000

Opplysningene om seksjonene framkommer hos tinglysingsmyndighetene og hos bygningsmyndighetene i Kristiansund – i anledning tinglysing av seksjonsbegjæring samt senere endringer av sameiebrøker.

Seksjon nr. 4 har enedisposisjonsrett for bilparkering i den minste garasje som ligger på eiendommen.
Seksjonene nr. 6 og 2 har i fellesskap enedisposisjonsrett til bilparkering for to biler i den største garasje som ligger på eiendommen, dog har likevel seksjon nr. 8 rett til å disponere en (1) nærmere angitt utendørs parkeringspass foran porten på den største garasjen. Disse tre seksjonseiere skal i fellesskap finne praktiske løsninger for at parkering skal fungere til brukernes beste.

De øvrige seksjonene (seksjon nr. 5, 3, 9. 10, 7 og 1) har hver rett til en parkeringsplass av de øvrige oppmerkede parkeringsplasser på eiendommens

grunn. Parkeringsplassene er fra øst til vest i den rekkefølge de nevnte seks seksjoner er benevnt i i den foregående setning.

Parkering/parkeringsplasser skal være som Plan- og bygningssjefen i Kristiansund sin godkjenning i sak 06/429.

Som fellesareal regnes:

- Det avrundede inngangsparti ("trappehus") fra inngang i bakgård opp til loft.
- Tak på garasje med nødvendig adkomst via utvendig trapp.

Seksjon nr. 1 har adkomst til sine arealer i inngang fra gateplan i Langveien.
Seksjon nr. 7 har adkomst til sine arealer i inngang fra gateplan i John Allans gt.
Seksjon nr. 3, seksjon nr. 4, seksjon nr.2, seksjon nr. 9 og seksjon nr. 10 har adkomst til sine arealer fra åpent areal i den u-formede bygningskroppen via det delvis avrundede "trappehus".
Seksjon nr. 5, seksjon nr. 6 og seksjon nr.8 har adkomst til sine arealer direkte fra åpent areal i den u-formede bygningskroppen,
Det er generell adkomst til eiendommen over eiendommen John Allans gt. 9 ihht tinglyst adkomstrett.

Elektrisk hovedtavle for eiendommen er plassert i det avrundede "trappehus" i 1.etasje med adkomst fra fellesareal i 2. etasje av det delvis avrundede "trappehus samt også via lysgrav fra eiendommens østside.

Innvendige piper kan ikke benyttes som ildsted og kan heller ikke tettes/stenges idet disse nyttes for rørgjennomgang av installasjoner samt for lufting/ventilasjon.

Til leiligheter på loft er det etablert hhv. takopplett og balkong (loft syd) samt takbalkong (loft nord). Det er de respektive eiere av disse to seksjonene som ene og alene selv er forpliktet til å sørge for utvendig snømåking av disse.
Eier av seksjon nr 1 (leilighet i 1. etasje syd) er ene og alene forpliktet til å sørge for nødvendig snømåking av lysgraven som er på østsiden av leilighetens soveromsvinduer.
Eier av seksjon nr 4 (leilighet i 3. etasje nord) er ene og alene forpliktet til å sørge for nødvendig snømåking på sin sydvendte balkong.

Så vel utvendig bygning/er som uteareal defineres som fellesareal når det gjelder vedlikehold uavhengig av om seksjon/er har enedisposisjonsrett for bruk av deler av dette.

§ 4
Enhver eier av eierseksjon i Langveien 36 forplikter seg til ved overdragelse av eierseksjon å sørge for skriftlig å meddele den øvrige sameier samt styreleder for Sameiet Langveien 36 sin overdragelse av eierseksjon og før skjøtning av eierseksjon skjer at ny eier blir kjent med og tiltrer sameieavtalen.

§ 5
Sameiet kan utferdige husordensregler på sameiemøtet som sameierne forplikter seg til å overholde. Ved framleie, som er tillatt, påligger det seksjonens eier å sørge for at fremleietakere følger disse regler. I motsatt fall kan sameiemøte kreve at fremleieforholdet bringes til opphør.

§ 6
Til dekning av fellesutgifter betales et beløp som fastsettes i sameiemøtet på grunnlag av de vedtatte budsjetter.
Det fastsatte beløp skal betales forskuddsvis innen den 10. i hver måned og uten løpedager – 12 måneder i året.

Dersom det ved ordinært eller ekstraordinært sameiemøte besluttes å igangsette reparasjoner/vedlikehold eller påkostninger kan sameiemøte fastsette ekstraordinære innbetalinger til de ovennevnte månedlige beløp.

Fellesutgiftene fordeles på den enkelte seksjon i henhold til sameiebrøken.

§ 7
Sameierne må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av egen eierseksjon. Fellesareal skal behandles med tilbørlig aktsomhet og alle skader som skyldes sameierne må de selv erstatte eller utbedre uten opphold

§ 8
Bygningsmessige forandringer eller installasjoner i den enkelte seksjon som vil kreve byggemelding kan ikke gjennomføres uten positivt vedtak i sameiemøte.

§ 9
Det skal inngås avtaler mellom eierne av samtlige seksjoner om fordeling av kostnader knyttet opp mot strømforbruk i fellesarealer og ubebygde arealer.

§ 10
Ordinært sameiemøte – årsmøte – holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Sameiemøte innkalles skriftlig med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallelsen foretas av styreleder for sameiet skal angi sted og tid for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.
Med innkallelsen til årsmøtet skal vedlegges en årsrapport med regnskap.

Ordinært sameiemøte skal behandle:
a. Valg av styre og styreleder. Styret skal bestå av fra 2 til 5 medlemmer med 1 til 5 vararepresentanter eller personlige vararepresentanter etter sameiemøtets nærmere beslutning.
b. Årsrapport og regnskap, eventuelt revisors rapport om sameiet har revisor.
c. Budsjett for kommende år, eventuell handlingsplan.

d. Valg av revisor i tilfelle av at sameiemøtet ønsker det.
e. Eventuelle forslag fra sameier/e, se nedenfor.

Saker som en sameier ønsker å behandle på årsmøtet skal sendes skriftlig til sameierne samt til styreleder for sameiet senes innen 1.mars.

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret eller en av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært sameiemøte behandler den eller de saker som er nevnt i innkallingen.
Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles i sameiemøte og over alle vedtak som treffes. Protokollen leses opp før møtets avslutning og undertegnes av de tilstedeværende sameiere. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11
I den utstrekning annet ikke er bestemt i denne sameieavtale gjelder bestemmelsene i Lov om eierseksjoner.

§ 12
Sameiet Langveien 36 skal registreres i Foretaksregisteret.

§ 13
Avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen Langveien 36 – gnr. 6 bnr. 39 i Kristiansund.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET LANGVN. 36

Disse regler skal sikre seksjonseierne og brukere ro og orden i hjemmene. Leilighetene skal ikke brukes slik at det sjenerer andre. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt.

1. Hver seksjonseier må sørge for at der mest mulig ro i leilighetene fra kl. 22.00 til kl. 07.00 på hverdager. På fredager og lørdager er tidsperspektivet fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Evt. Fester som strekker seg utover disse tidspunkt må klareres med samtlige seksjonseiere og styreleder.

   Politianmeldt husbråk kan i ytterste konsekvens medføre irettesettelsesgebyr på kr. 10.000.- for den hjemmelshaver som var vertsskap for den eller de som var grunnlag for husbråket.
   Et slikt irettesettelsesgebyr kan kun skje i ekstraordinært sameiemøte og må i tillegg ha 2/3-dels flertall. Beløpet vil bli fakturert fra sameiet og beløpet vil inngå som en del av innestående saldo på sameiets bankkonto. Nyhet: Du kan nå svare på meldingen ved å svare på denne e-posten. Meldingen vil bli sendt direkte til avsenders telefon.

2. Barna skal ikke leke og bråke i trapper og ganger. La aldri små barn være alene i teknisk rom i kjelleren eller i lysgraven.

3. Ingen må sette fra seg barnevogner, ski , kjelker, sykler eller annet i hverken trappeganger eller i teknisk rom i kjeller.

4. Styret er ansvarlig for at det ved svært kalde dager er tilstrekkelig innvendig romtemperatur i teknisk rom. Årsaken er at det i dette rommet er installert cu-vannrør.

5. Utvendig vannkran i lysgrav må ikke forlates, selv for en kort stund, med løse/eksterne vannslanger – eller med vann tilkoplet.
   Styret er ansvarlig for at hovedvannkran ikke er i bruk vinters tid og i tillegg er avstengt på vinters tid.

6. Vaskin av innvendig fellesareal
   Snr 2 vasker areal i 2. etg.
   Snr 3 og 4 veksler på å vaske areal i 3. etg. og ned til og med trappen til 2. etg.
   Snr. 9 og 10 veksler på å vaske loftet og trappen ned til 3. etg.
   Vasking utføres hver uke.

7. Parkeringsplasser
   Hver enkelt seksjonseier er forpliktet til å besørge evt nødvendig snømåking for den aktuelle parkeringsplassen de disponerer, men snøen som fjernes må plasseres utenfor den felles eide tomten tilhørerende eiendommen. Dvs at internflytting av snø på tomten er uakseptabelt og skal således ikke forekomme. Snå skal ikke måkes ned i lysgrav.

8. Strøing av sand/salt
Fortau på vestsiden av bygget og fortau på nordsiden av bygget skal sammen med eiendommens felles eide tomt strøes/saltes etter behov. Evt. Innkjøp av sand, salt, verktøy etc i relasjon til dette kjøpes inn av styreleder i Sameiet. Kostnadene inngår i sameiets felleskostnader.
Samtlige av seksjonseierene er i fellesskap ansvarlig for at arbeidet gjennomføres.

9. Særregler snømåking
Snr 1 er selv ansvarlig for snømåking av lysgrav.
Snr 4 er selv ansvarlig for snømåking av sin sydvendte balkong.
Snr 9 er selv ansvarlig for snømåking av sin østvendte balkong og sitt østvendte takopplett.
Snr 10 er selv ansvarlig for snømåking av sin sydvendte balkong.
Styreleder er forpliktet til å måke snø og strø (med salg/sand ved behov) foran felles hovedinngang i 2. etg, samt at styrelderen er forpliktet til å sette ut varselskilt på fortauene mot hhv vest og nord ved fare for snøras og i tillegg strø salt/sand på disse to fortau ved behov.

10. Elektrisk forbuk
Alle lys i teknisk rom og i fellesareal skal slukkes etter bruk. Nederste og øverste lampe i trappeganger, samt utelampe på forsiden skal alltid brenne når det er nødvendig, også om natten. Snr 3 kan ikke under noen omstendighet stenge av sitt strømabonnement, årsaken er at brannsentralen i bygget er tilknyttet nettopp denne seksjonen. Under følger en tabellmessig framstilling av hvilke seksjoner som blir direkte belastet med forbuket og hvilke punkter som utgjør grunnlaget.

Lokalisering	Forbruksmønster	Pris pr kwh	Begrensinger	Total årsforbruk/ årspris	Fordelingsgrunnlag
Strømabonnement snr 3 – johan S. Hanson Brannsentral 2. etg	Hele døgnet hele året	Kr. 1.- inkl. alle avgifter etc.	Ingen. NB: Merkeverdi 60 W	(60/1000) x 24 x 365 = 526 kwh → kr. 526 avrundet til kr. 1000.-	Alle seksjoner
Strømabonnement snr 3 – johan S. Hanson Utelys	10 timer pr dag, 200 dager pr år	Kr. 1.- inkl. alle avgifter etc.	Sparepære med lysføler 1x 9 W	(9/1000) x 10 x 200 = 18 kwh → kr. 18 avrundet til kr. 50.-	Alle seksjoner
Strømabonnement snr 3 – johan S. Hanson Belysning i gang 2.etg.	12 timer pr dag, 365 dager pr år	Kr. 1.- inkl. alle avgifter etc.	Lysrør (sparerør) 2x 9 W	(18/1000) x 12 x 365 = 79 kwh → kr. 79 avrundet til kr. 100.-	Alle seksjoner
Strømabonnement snr 3 – johan S. Hanson Belysning i gang 3. etg.	12 timer pr dag, 365 dager pr år	Kr. 1.- inkl. alle avgifter etc.	Lysrør (sparerør) 2x 9 W x 2	(36/1000) x 12 x 365 = 158 kwh → kr. 158 avrundet til kr. 200.-	Alle seksjoner
Strømabonnement snr 1 – Suveren AS Lys mot fortau Langvn.	10 timer pr dag, 200 dager pr år	Kr. 1.- inkl. alle avgifter etc.	Sparepære med lysføler 1x 9 W	(9/1000) x 10 x 200 = 18 kwh → kr. 18 avrundet til kr. 50.-	Alle seksjoner
Strømabonnement snr 5 – Erlend Henden Lys mot parkeringsplass	10 timer pr dag, 200 dager pr år	Kr. 1.- inkl. alle avgifter etc.	Sparepære med lysføler 1x 9 W	(9/1000) x 10 x 200 = 18 kwh → kr. 18 avrundet til kr. 50.-	Alle seksjoner
Strømabonnement snr 6 – Irina Thorsen Lys mot parkeringsplass	10 timer pr dag, 200 dager pr år	Kr. 1.- inkl. alle avgifter etc.	Sparepære med lysføler 1x 9 W	(9/1000) x 10 x 200 = 18 kwh → kr. 18 avrundet til kr. 50.-	Alle seksjoner
Strømabonnement snr 7 – Suveren AS Lys mot fortau John Allansgt.	10 timer pr dag, 200 dager pr år	Kr. 1.- inkl. alle avgifter etc.	Sparepære med lysføler 1x 9 W	(9/1000) x 10 x 200 = 18 kwh → kr. 18 avrundet til kr. 50.-	Alle seksjoner
Strømabonnement snr 10 – Trond Vassgård Belysning i loftsgang	12 timer pr dag, 365 dager pr år	Kr. 1.- inkl. alle avgifter etc.	Lysrør (sparerør) 2x 9 W	(18/1000) x 12 x 365 = 79 kwh → kr. 79 avrundet til kr. 100.-	Alle seksjoner
Sum alt felleslys				**kr. 1650.-**	
Dette regnearket følger som vedlegg til nærværende referat.					

11. Søppel

All søppel må pakkes godt inn før det kastes i søppeldunken. Søppeldunken må holdes rene, spesielt viktig på sommeren. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at søppel sortertes ihht Kristiansund kommune sine retningslinjer. Evt avvik ifht dette kan følges opp av styrelederen og den ansvarlige vil holdes økonomisk ansvarlig for de evt konsekvenser av forholdene.
Søppel som er et direkte resultat av inn/utflytting skal ikke under noen omstendighet belastes disse søppeldunkene.

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

13. Risting eller banking av tøy fra balkongene er ikke tillatt.

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

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

16. Felles ytterdør i 2. etg. skal til enhver tid være låst. Teknisk rom skal alltid være låst

17. Enhver hjemmelshaver og beboer er forpliktet til å gjøre seg kjent med rutiner for varsling ved brann, samt kunne betjene brannsentralen i bygget.

18. Enhver hjemmelshaver og beboer er forpliktet til å gjøre seg kjent med hovedvannkran for sin egen leilighet og for hele bygget (som er plassert i teknisk rom).

Kristiansund N, 15.06.2011

-Styret i Sameiet Langvn. 36-

Årsmelding 2023 for Sameiet Langveien 36

Styret

Siden siste ordinære årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte bestått av:

Styreleder, Sindre Pettersen
Styremedlem, Gudmund Bratrud
Styremedlem, Kristian Strømstad
Varamedlem, Lene Lindén

Styremedlemmer velges for to år i gangen, mens varamedlemmer velges for ett år.

De som er på valg i år er :

Styremedlem Gudmund Bratrud

Varamedlem Kristian Strømstad og Lene Linden

Virksomhetens art

Selskapet er et sameie med org.nr. 914267641 beliggende i Kristiansund kommune.

Boligselskapets forsikring

Boligselskapets forsikring er en totalforsikring som er spesialtilpasset boligselskap inkl. styre- og dugnadsansvar og eiendommene er fullverdiforsikret med bygningskasko i If Skadeforsikring.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Egenandelen på vanlige bygningsskader er kr. 10.000,-, og på skader som dekkes av naturskadefondet, kr 8 000,-.

Sameiet KBBL Servicesentral

Boligselskapet er medeier i Sameiet KBBL Servicesentral.
Tjenester som tilbys er: - Vaktmestertjenester - Brann kontroll – Andre mindre håndverkertjenester.

Vedlikeholdsplanlegging

Boligselskapet kan inngå avtale med KBBLs tekniske avdeling, om utarbeidelse av vedlikeholdsplan med jevnlig oppdatering.

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

Internkontroll/HMS

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

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

Sameiet kan inngå avtale med KBBL v/teknisk avdeling om oppfølging, vernerunder og dokumentasjon av internkontroll/HMS.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for boligselskapet er utført av Kristiansund Boligbyggelag.

KBBL tilbyr styret i boligselskapet et nettbasert verktøy gjennom styreportalen med tilgang til blant annet regnskapsdata, informasjon om andelene, dokumenter/arkiv, elektronisk godkjenning av faktura, signering av avtaler, skrive og lage styrereferat. Styret har mulighet til å kommunisere til beboere på SMS gjennom styreportalen. Den kan ikke besvares, men det oppfordres til å oppdatere styret med hvilket telefonnummer man er på treffe på. I 2023 ble det lansert en ny funksjon - Meldinger. Denne tjenesten gjør det mulig å kommunisere en-til-en mellom styret i Portalen og beboere i Min side.

Man kan også kommunisere på e-post til boligselskapets egen e-post i styreportalen.

langveien36@kbblbolig.no

Boligselskapets revisor har vært BDO Nordmøre.

Bankforbindelse/rentebetingelser

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

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

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

Lånerente pr. 31.12.23 var 4,794 % (5,007% fra 09.03.2024) og innskuddsrente på 3,994 %.

Sameiet har ingen fellesgjeld..

Styrets arbeid

Til informasjon har vi utført følgende tiltak siden forrige årsmøte:
- Maling av gangene og trappene.
- Kontroll av brannstiger.
- Rydde avfall etter tidligere beboere som stod på naboens tomt.

• Rense takrennene i bakgården.

Vi har også bestilt nye store vinduer til 1.etg som skal skiftes omgående.

Med hilsen fra styret i

Sameiet Langveien 36

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekte felleskostnader		260 796	253 236	260 808	268 584
Sum driftsinntekter		260 796	253 236	260 808	268 584
Utgifter					
Personalkostnader	2	1 410	705	705	705
Styregodtgjrelser	3	10 000	5 000	5 000	10 000
Revisjonshonorar	4	5 525	5 250	5 523	5 875
Forretningsfrerhonorar		57 582	57 786	57 579	60 462
Vedlikehold	5	61 580	52 900	57 610	96 000
Forsikring		52 901	49 537	54 490	55 020
Energi, strm		1 600	1 600	3 000	3 000
Andre driftskostnader	6	13 589	14 551	15 000	15 000
Kommunale avgifter	7	37 593	17 975	26 400	36 500
Sum driftsutgifter		241 780	205 304	225 307	282 562
Res. frr finansielle poster		19 016	47 932	35 501	-13 978
Finansielle inn- /utbet.					
Renteinntekter		13 490	4 341	9 200	14 430
Renteutgifter		73	0	0	0
Sum finansielle inn-/utbet.		13 417	4 341	9 200	14 430
¡rsresultat		32 433	52 274	44 701	452

Balanse 2023

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		1 500	1 500
Sum anleggsmidler		1 500	1 500
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 690	1 116
Andre fordringer		53 431	52 901
Bankinnskudd			
Innestående på driftskonti	8	462 137	389 828
Sum omløpsmidler		524 257	443 845
SUM EIENDELER		525 757	445 345
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		184 601	152 168
Sum egenkapital		184 601	152 168
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning	9	227 203	227 203
Langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		227 203	227 203
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		18 990	11 768
Leverandørgjeld		94 964	54 206
Sum kortsiktig gjeld		113 954	65 974
Sum gjeld		341 157	293 177
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		525 757	445 345

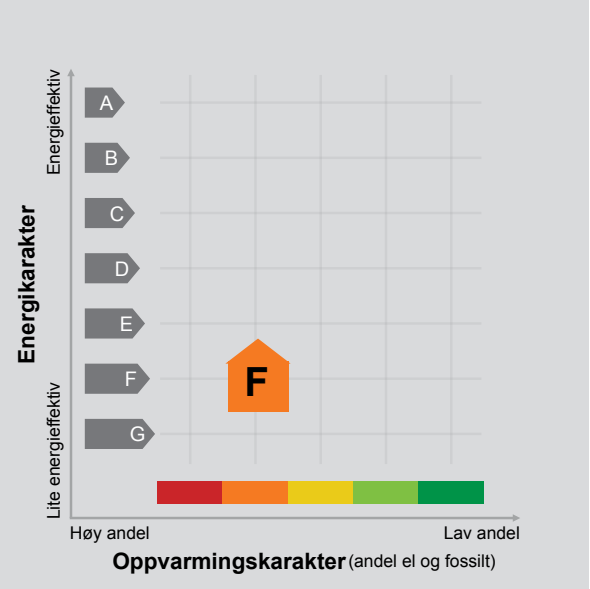
Kristiansund N 31.12.23
AL Kristiansund BBL

Sted:_____, dato:_____

Sindre Pettersen Styreleder	Gudmund Bratrud Styremedlem	Kristian Strømstad Styremedlem

ENERGIATTEST

Adresse	Langveien 36
Postnummer	6509
Sted	KRISTIANSUND N
Kommunenavn	Kristiansund
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	39
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10116570
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	136b58a8-9490-4625-84a0-986c920b8ca8
Dato	22.03.2024
Innmeldt av	MARTIN HØYEMSVOLL



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Kartverket

NORDMØRE EIENDOMSMEGLING AS
V/HANNE BJØRGLUND
KNUT SIEMS GATE 7
6509 KRISTIANSUND N

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 4-0086/24
Vår referanse: 3420662/23480272
Bestilling: C3 2024-03-11 (9) 89

Dato
11.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1974	61	27.2.1995	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1505 KRISTIANSUND	6	39	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/1974/61
Uthentet 2024-03-12 11:24

TINGLYST
27 FEB. 1995
NORDMØRE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 1974

Langv. 36 gnr. 6, bnr. 39 seksj. 1-4
J.Allansgt. 9 " 6, " 99
J. Allansgt. " 6, " 525 seksj. 1- 4

AVTALE.

Mellom Suveren,Lars Hansen a.s. og NFC Eiendom a.s. er inngått følgende avtale:

1.Partene er enig om å benytte felles inn/ut-kjørsel til begge eiendommenes parkeringsplass, slik at denne ferdsel skjer over Suveren,L.H. a.s. sin grunn.

2.Denne avtale gjelder sålenge John Allansgt.9 benytter nåværende inn/utkjørsel til sin eiendom. Endres denne situasjonen, kan avtalen sies opp med 6 - seks - måneders skriftlig varsel.

3.Ved felles inn/ut - kjørsel mister eieren av J.Allansgt.9 et antall oppstillingsplasser langs grenselinjen mellom eiendommene. Dette vil eierene ha kompensasjon for ved å kunne disponere to oppstillingsplasser på parkeringsplassen i Langvn.36. Disse oppstillingsplassene skal ligge umiddelbart innenfor grenselinjen dersom annet ikke er avtalt.(plassene merket 6 og 7 på vedlagte kart).

4.Suveren ,L.H. a.s. skal ikke være forpliktet til å yte noen form for kompensasjon for de oppstillingsplasser som er nevnt under pkt.3, idet disse plassene er ersytatning for de plassene som går tapt ved å unnlate gjerde mellom eiendommene. Suveren, L.H. a.s. står fritt til å disponere nevnte plasser etter eget ønske, og eierene av eiendommen Langveien 36 forplikter seg til at oppstillingsplassene til enhver tid er tilgjengelig og ryddiggjort.

5.Eksisterende gjerde mellom eiendommene vedlikeholdes av Langveien.36.
Felles inn/utkjøring over Suverens eiendom bekostes av begge parter på 50/50 basis.

6.Ved en evt. oppsigelse av denne avtalen, jmf. punkt 2, vil eieren av Langveien 36 bekoste ny innkjørsel, jmf. dagens regulering.

Innkjørselen vil da gå over parkeringsplassene nr.6 og 7.

7.Denne avtalen skal tinglyses på eiendommene Langveien 36, John Allansgt.9 ~~og ny tomt i Langven.36~~ Gnr. 6 bnr. 525 seksj. 1 - 4

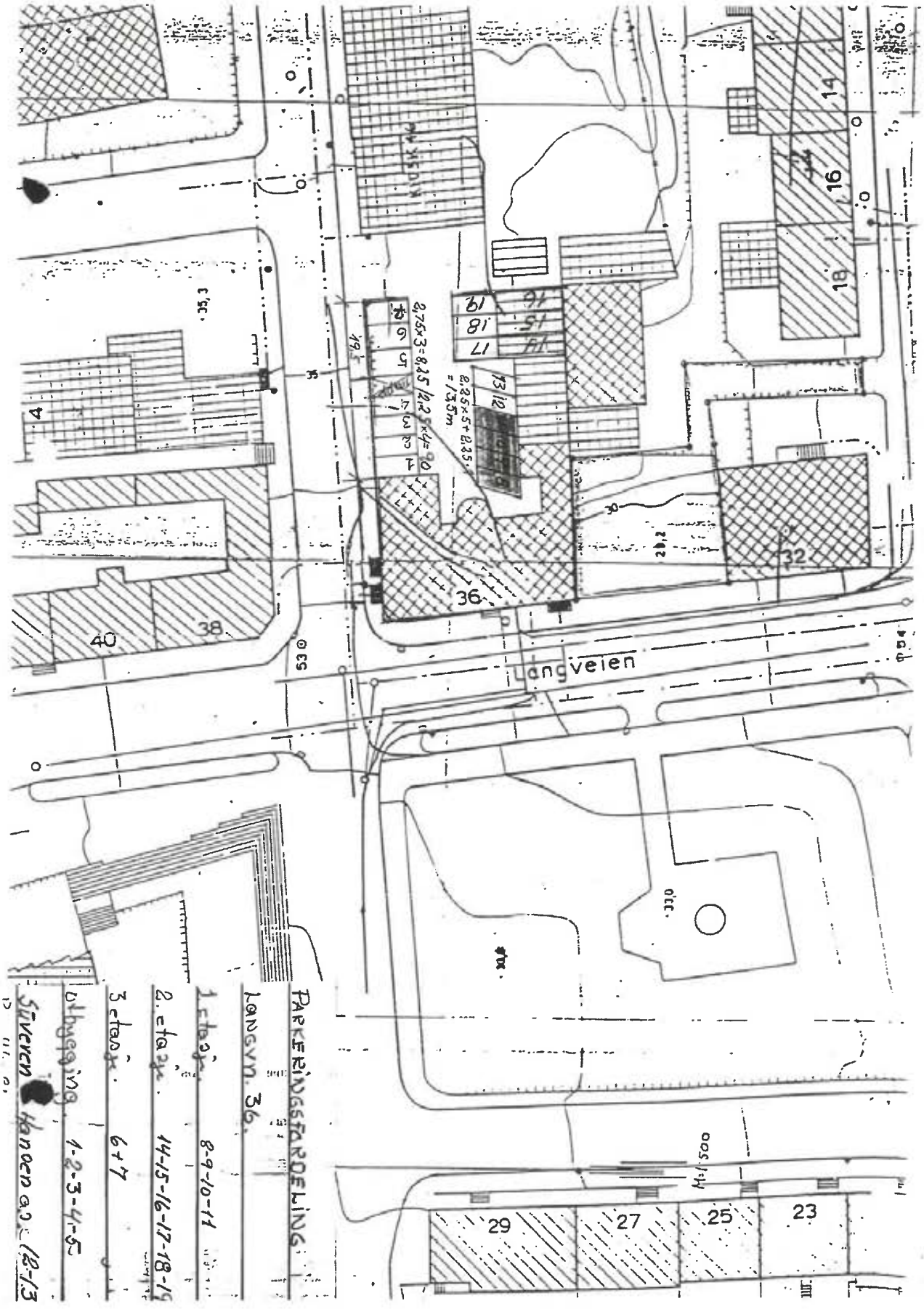
Kr.Sund 160994

Suveren,Lars Hansen a.s.

SUVEREN
LARS HANSEN A/S

NFC Eiendom a.s.

Boform as


Langveien
PARKERINGSFARBOELING
Langvn. 36.
1 etasje 8-9-10-11
2. etasje 14-15-16-17-18-19
3 etasje 6+7
Utbygging 1-2-3-4-5
Søveren Hansen a.s 12-13
2,75x3=8,25 / 2,25x4=9
2,35x5+2,35=13,35m
19,5
35,3
53,0
36
32
38
40
18
16
14
29
27
25
23

Kartverket

NORDMØRE EIENDOMSMEGLING AS
V/HANNE BJØRGLUND
KNUT SIEMS GATE 7
6509 KRISTIANSUND N

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 4-0086/24
Vår referanse: 3420663/23480277
Bestilling: C3 2024-03-11 (9) 88

Dato
11.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
18855	61	5.12.1994	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1505 KRISTIANSUND	6	39	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/18855/61
Uthentet 2024-03-12 11:24

Langv. 36 gnr. 6, bnr 39 } s.nr. 1-4
J.Allansgt. 9

" 6 " 99

REGISTRERT
05. DES. 1994
DAGBOK NR 18855
NORDMØRE JUSTERINGSRETT

AVTALE.

Mellom Suveren,Lars Hansen a.s. og NFC Eiendom a/s er inngått følgende avtale:

1.Partene er enig om å benytte felles inn/ut-kjørsel til begge eiendommenes parkeringsplass, slik at denne ferdsel skjer over Suveren,L.H. a.s. sin grunn.

2.Denne avtale gjelder sålenge John Allansgt.9 benytter nåværende inn/utkjørsel til sin eiendom. Endres denne situasjonen, kan avtalen sies opp med 6 - seks - måneders skriftlig varsel.

3.Ved felles inn/ut - kjørsel mister eieren av J.Allansgt.9 et antall oppstillingsplasser langs grenselinjen mellom eiendommene. Dette vil eierene ha kompensasjon for ved å kunne disponere to oppstillingsplasser på parkeringsplassen i Langvn.36. Disse oppstillingsplassene skal ligge umiddelbart innenfor grenselinjen dersom annet ikke er avtalt.(plassene merket 6 og 7 på vedlagte kart).

4.Suveren ,L.H. a.s. skal ikke være forpliktet til å yte noen form for kompensasjon for de oppstillingsplasser som er nevnt under pkt.3, idet disse plassene er ersytatning for de plassene som går tapt ved å unnlate gjerde mellom eiendommene. Suveren, L.H. a.s. står fritt til å disponere nevnte plasser etter eget ønske, og eierene av eiendommen Langveien 36 forplikter seg til at oppstillingsplassene til enhver tid er tilgjengelig og ryddiggjort.

5.Eksisterende gjerde mellom eiendommene vedlikeholdes av Langveien.36.
Felles inn/utkjøring over Suverens eiendom bekostes av begge parter på 50/50 basis.

6.Ved en evt. oppsigelse av denne avtalen, jmf. punkt 2, vil eieren av Langveien 36 bekoste ny innkjørsel, jmf. dagens regulering.

Innkjørselen vil da gå over parkeringsplassene nr.6 og 7.

7.Denne avtalen skal tinglyses på eiendommene Langveien 36, John Allansgt.9 og ny tomt i Langven.36

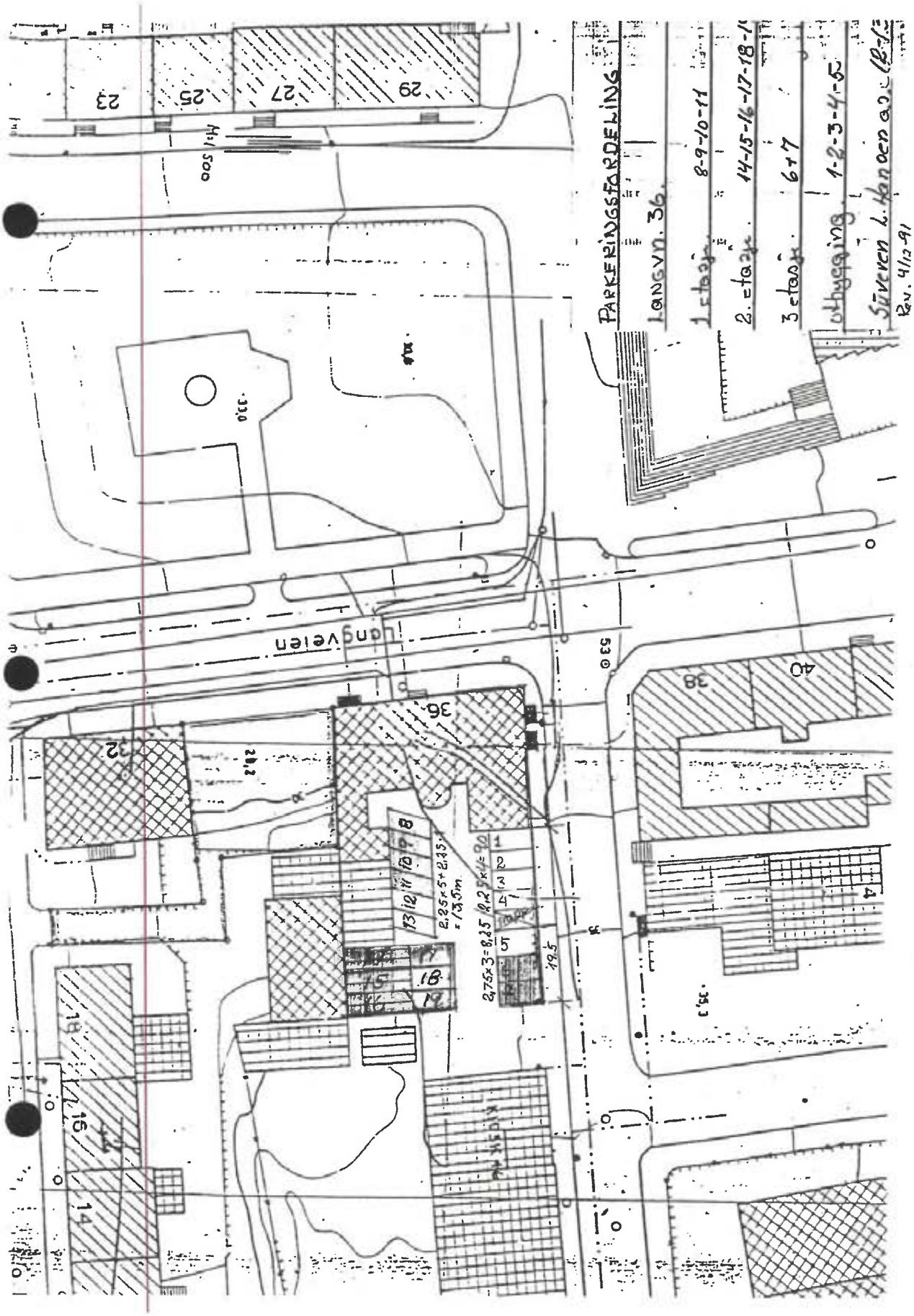
Kr.Sund 160994

x **Suveren,Lars Hansen a.s.**

NFC Eiendom a.s.

Doknr 18855 Tinglyst 05.12.1994 Emb 061
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

P.B.97


PARKERINGSFORDELING
Langvn. 36.
1 etasje 8-9-10-11
2. etasje 14-15-16-17-18-
3 etasje 6+7
Uthuggning 1-2-3-4-5-
Sjøveien
Langveien
23
25
27
29
36
38
40
42
44
16
14
18
19
20
330
530
2,25x5=2,25
=13,5m
2,75x3=8,25
19,5

Kartverket

NORDMØRE EIENDOMSMEGLING AS
V/HANNE BJØRGLUND
KNUT SIEMS GATE 7
6509 KRISTIANSUND N

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 4-0086/24
Vår referanse: 3420659/23480257
Bestilling: C3 2024-03-11 (9) 87

Dato
11.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8760	61	9.11.1998	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1505 KRISTIANSUND	6	99	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1998/8760/61
Uthentet 2024-03-12 11:24

TINGLYST
-9 NOV 1998
NORDMØRE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 8760

AVTALE

Mellom

John Allansgt. 9, gnr 6 bnr 99, heretter benevnt den tjenende eiendom

og

Langveien 36, gnr 6 bnr 39 s. 1-4 og John Allansgt. 11, gnr 6 bnr 525, seksjon 1, 2, 3 og 4, heretter benevnt servitutteiendommene er det inngått følgende avtale vedrørende felles inn/utkjørsel til de tre eiendommene (servitutt):

1. Servitutteiendommene gis rett til inn/utkjørsel over den tjenende eiendom fra John Allansgate. Det er dagens inn/utkjørsel til den tjenende eiendoms parkeringsplass som skal benyttes.

2. Veiretten er en reell servitutt, hvilke betyr at den følger ovennevnte eiendommer.

3. Veiretten er en evigvarende servitutt.

4. Som godtgjørelse for servitutten skal den tjenende eiendom v/Suveren Lars Hansen AS motta:

   kr 170000,00 Fra John Allansgt. 11
   kr 25000,00 Fra Langveien 36

   Beløpet skal være innbetalt til Suveren Lars Hansen AS, bankkonto nr 6365.05.01367 14 dager etter underskrift av denne avtale.

5. Denne avtale erstatter avtalen mellom partene av 16.09.1994, tinglyst 27.02.1995.

6. Denne avtale skal tinglyses på eiendommene. Omkostningene i forbindelse med tinglysning betales av John Allansgt. 11.

7. Avtalen reguleres av Lov om særlege råderettar over framand eigedom av 29. november 1968 (servitutt).

8. Denne avtale er utarbeidet i 4 eksemplarer hvorav partene har ett hver og ett eksemplar beror hos advokat Geir Kvande.

Kristiansund N, den 3. juli 1998

For John Allansgt. 9
v/Suveren Lars Hansen AS

For John Allansgt. 11
v/Britt Dyrnes
Britt Dyrnes

For Langveien 36
v/NFC Eiendom AS

Doknr 8760 Tinglyst: 09 11 1998 Emb 061
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nabolagsprofil

Langveien 36 - Nabolaget Kristiansund sentrum - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Bendixens gate Linje 807	1 min 0.1 km
Kristiansund Kvernberget	10 min

Skoler

Allanengen skole (1-7 kl.) 206 elever, 18 klasser	2 min 0.1 km
Dalabrekka og Goma skole (1-7 kl.) 350 elever, 24 klasser	16 min 1.1 km
Innlandet skole (1-7 kl.) 119 elever, 8 klasser	20 min 1.4 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 24 klasser	5 min 2.5 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.) 284 elever, 22 klasser	7 min 4.1 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	12 min 0.9 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	27 min 1.9 km

Ladepunkt for el-bil

Kirketomta, Kristiansund	4 min
Kongens Plass, Kristiansund	7 min

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

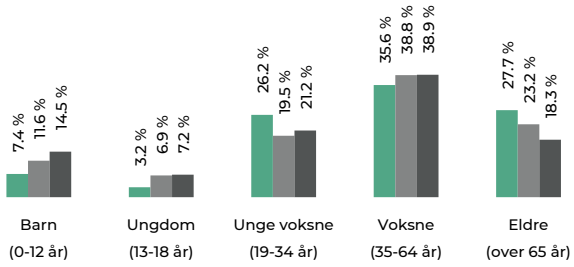
Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Blåtoppen barnehage (1-5 år) 65 barn	8 min 0.6 km
Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år) 97 barn	25 min 1.7 km
Karihola barnehage (0-5 år) 137 barn	25 min 1.8 km

Dagligvare

Kiwi Kristiansund Sentrum Søndagsåpent	2 min 0.1 km
Spar Fosnagata	6 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Gående

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

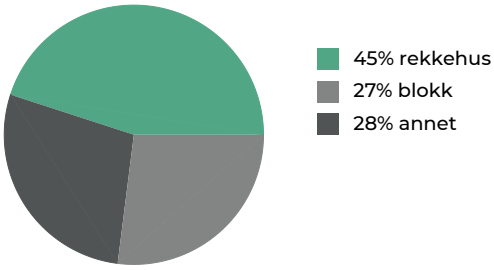
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 78/100

Kollektivtilbud
Bra 73/100

Sport

Allanengen skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.2 km
Brannstasjonen Aktivitetshall	4 min 0.3 km
Family Sports Club Midtbyen	8 min
Fitnesspoint Kristiansund	10 min

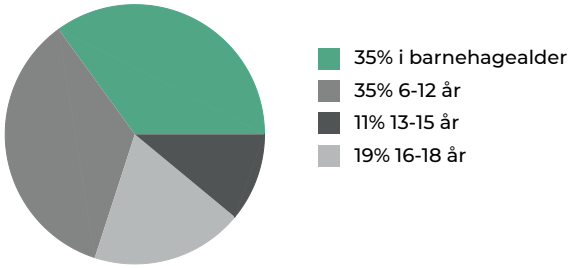
Boligmasse



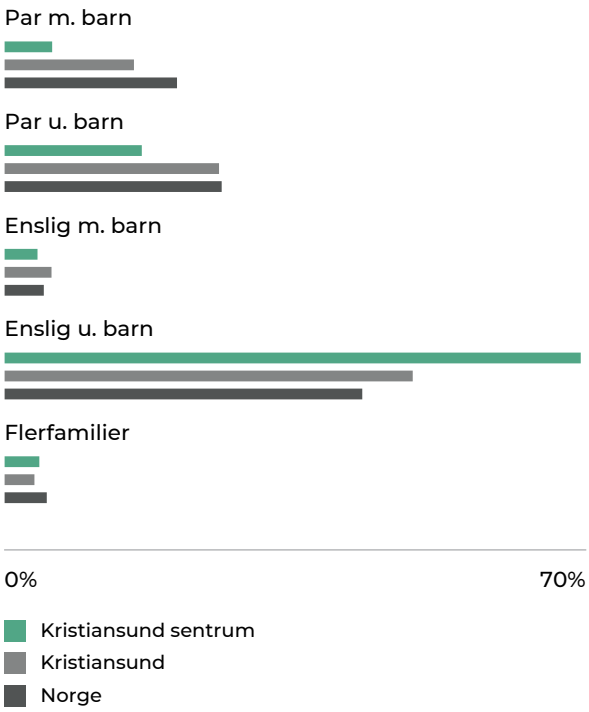
Varer/Tjenester

ALTI Storkaia	9 min
Apotek 1 Løven Kristiansund	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



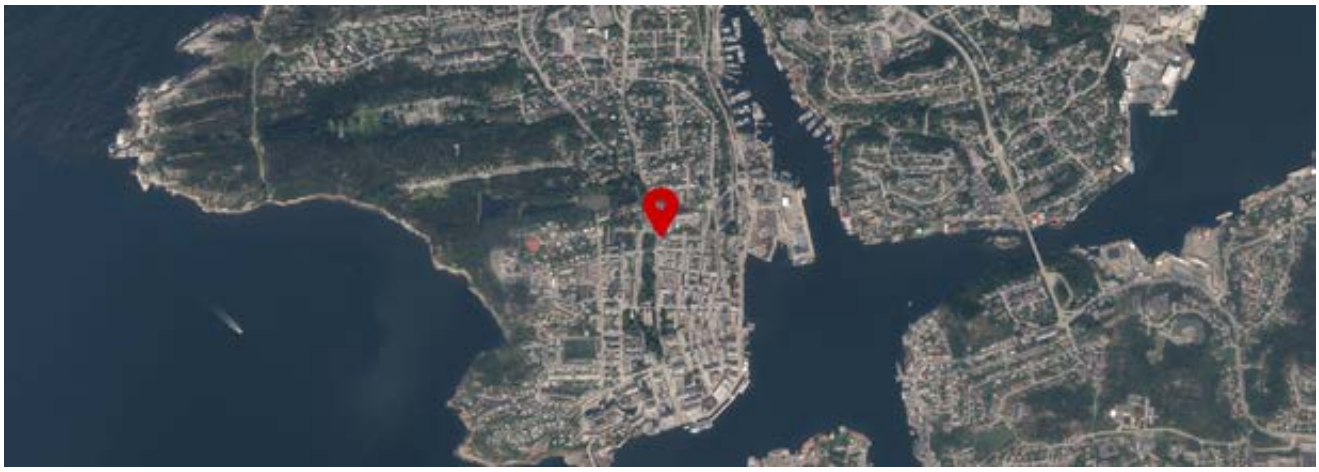
Familiesammensetning

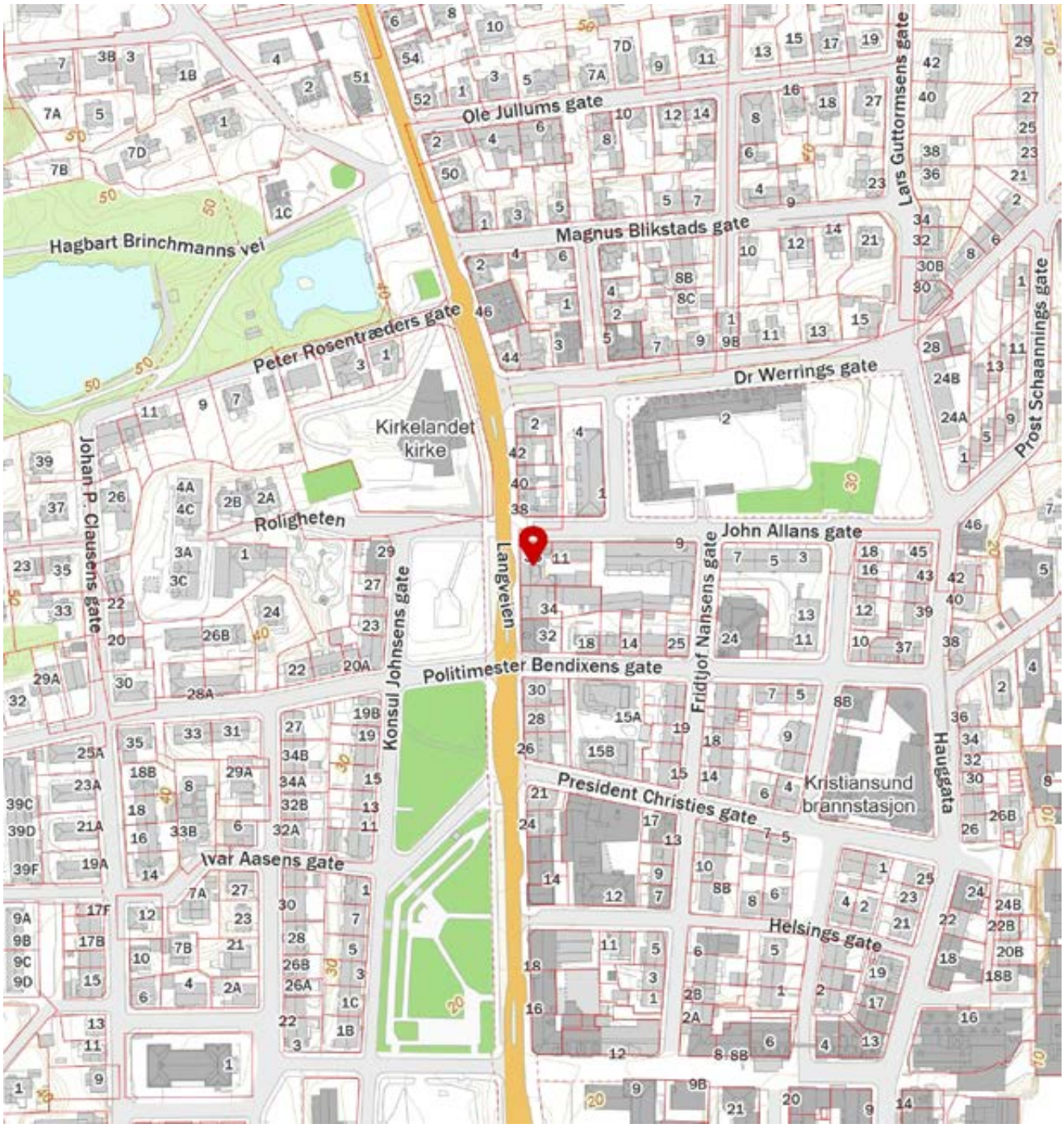


Sivilstand

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

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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