

Freiveien 49

KRISTIANSUND N

notar



Prisantydning Kr 550 000,- Boligtype Enebolig
BRA-i/BRA Total 88/88 kvm Megler Stig Flemmen Tlf 928 06 215

NOTAR.NO

notar



Freiveien 49

Liten enebolig med behov for oppgradering

Adresse	Freiveien 49 6512 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 550 000,-
Omkostninger	Kr 14 840,-
Totalpris	Kr 564 840,-
BRA-i/BRA Total	88/88 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1899
Soverom	3

Din lokale eiendomsmegler Notar ønsker velkommen til Freiveien 49. Boligen inneholder bl.a. 3 soverom, stue med spise­stue, kjøkken og bad, og har enkel standard med behov for oppgraderinger.

Området er kjent for sin spesielle atmosfære med bevaringsverdig boligbebyggelse, og tilbyr nærhet til offentlig transport, skoler og barnehager.

Velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Stig Flemmen

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	11
Nøkkelinformasjon	12
Vedlegg	22

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Stue



Stue



Stue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Soverom



Soverom



Bad



Gang



Vågen - nærområdet

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eneboligen ligger sentralt i Vågen, Kristiansund, med enkel adkomst via offentlig vei eller gate. Dette gir beboerne lett tilgang til byens fasiliteter og servicetilbud.

Kristiansund er kjent for sin vakre natur og nærhet til sjøen, noe som gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon. Det er også et godt utbygd offentlig transportnett, som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen og til nærliggende områder.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Freiveien 49, 6512 KRISTIANSUND N

OPPDRAKSNUMMER

4-0279/26

SELGER

Nordmøre og Romsdal Tingrett

MATRIKKE

Gårdsnummer 8, bruksnummer 14, , ideell andel 1/1.
i Kristiansund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

G

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 232 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen har selveiertomt. Tomten er skrånende og kupert, med i hovedsak naturlig terreng, fjell i dagen, vegetasjon og enkelte opparbeidede partier med grus og betong. Boligen ligger tett mot fjell og stigende terreng på deler av baksiden og siden av bygningen.

TAKST

Tilstandsrapport datert 01.09.2026. utført av Sertifisert Takstingenør Terje Storhaug.

BYGGEÅR

1899

BYGGEMÅTE

Taket er tekket med steinbelagte stålplater og har murt og pusset skorstein. Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket bak innvendige overflater på loftet og hadde begrenset kontrollmulighet. Ytterveggene er trekonstruksjoner med hovedsakelig stående trekledning. Boligen har hovedsakelig nyere isolerglassvinduer samt enkelte eldre trevinduer. Ytterdør er malt tredør med glassfelt. Veranda er utført i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk av tre. Utvendige trapper er hovedsakelig utført i betong. Tak og øvrige utvendige bygningsdeler er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

Kledningen har værsletasje, avflassing og stedvis nedbrutt/skadet treverk, særlig i nedre avslutninger, rundt vinduer og ved utsatte overganger. Enkelte partier fremstår uferdige eller åpne. Det er stedvis lite synlig lufting bak kledningen, og musebånd ble ikke registrert ved nedkant på tilgjengelige partier.

Utvendig > Veranda

Terrassebord og rekkverk har betydelig vær- og brukssletasje, med grånet treverk, stedvis misfarging/begroing og sletasje på overflatebehandlingen.

HMS - Avvik: Rekkverkshøyden er målt til ca. 90-94 cm og er lavere enn dagens krav med minimumshøyde på 1,0 m.

Utvendig > Utvendige trapper

Betongtrappene har stedvis sprekker, mindre avskallinger og slitasje i overflater og kanter. Det er vegetasjon i og langs enkelte trinn, og terrengtrappen fremstår stedvis noe ujevn.

Innvendig > Overflater

Flere innvendige overflater og overganger er ikke ferdigstilt. Det mangler stedvis listverk, avslutninger og overflatebehandling, og enkelte gulv står med sponplater som synlig overflate. Det er også stedvis åpne skjøter, merker og slitasje i eksisterende gulv- og veggoverflater.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Ved lasermåling i stue ble det registrert en samlet høydeforskjell på ca. 35 mm innenfor kontrollert område. Det er også stedvis knirk i gulv gjennom boligen. Skjevhetene må sees i sammenheng med boligens byggeår fra 1899 og eldre konstruksjonsmåte. Store deler av etasjeskillet er skjult og kunne ikke kontrolleres direkte.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Det er registrert riss og sprekke-dannelser i pussede partier av skorsteinen. På loft er deler av skorsteinen uten ferdig overflate, med synlig tegl, fuger og eldre reparasjoner. Det er også stedvis uferdige overganger mot tilstøtende overflater.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

I tilgjengelig del av kjelleren er det registrert tydelig fuktbelastning, fuktig grunn og treverk med fuktpåvirkning og nedbrytning. Enkelte trekonstruksjoner ligger svært nær eller direkte mot fuktig grunn. Tilstanden i områder som ikke var tilgjengelige er ikke vurdert.

Innvendig > Innvendige trapper

HMS-avvik: Det mangler håndløper og rekkverk ved flere deler av trappeløpene og åpne partier. Trappen mot loft er smal og bratt, og fri høyde er redusert i deler av trappeløpet. Platå/gulv mellom trappeløpene mot loft har

løse partier.

Innvendig > Innvendige dører

Enkelte dører kniper betydelig mot karm og lar seg vanskelig eller nesten ikke lukke.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

Innvendige vannledninger er utført i kobberrør med ukjent alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, eventuelle utskiftninger eller senere arbeider. Deler av røranlegget er skjult i konstruksjoner og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

Avløpsrørene har betydelig alder og slitasjepreg. Det er registrert eldre støpejernsrør med korrosjon og alderspreg på rør og skjøter. Tilstanden på skjulte og vanskelig tilgjengelige deler av avløpsanlegget er ukjent.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

Den tilkoblede varmtvannsberederen har betydelig alder og det er registrert korrosjon og rustdannelse ved nedre del og omkring tilkoblinger. Berederen vurderes å være langt ut i forventet brukstid, og restlevetiden er derfor usikker.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det er registrert tydelig fuktbelastning i konstruksjoner under terreng. Eksisterende drenering og fuktsikring har ukjent funksjon og gir ikke tilstrekkelig beskyttelse mot vann- og fuktbelastningen slik forholdene fremstår ved befaringen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er registrert sprekker, avskalling og nedbrutte puss- og murflater. Deler av grunnmuren er utsatt for tydelig fuktbelastning. Grunnmur under terreng og fundamentering kunne ikke vurderes ved den visuelle kontrollen.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Det er registrert sprekker, lokale forskyvninger og skader i betongkonstruksjonen. Enkelte partier har åpninger og ujevn understøttelse. Vegetasjon og terreng ligger tett inntil muren. Fundamentering og konstruktiv oppbygning er ikke

kjent.

Tomteforhold > Terrengforhold

Terrengtet på oversiden heller inn mot boligen, og det er liten avstand mellom grunnmur og omkringliggende fjell/terreng. Dette gir en betydelig vannbelastning mot konstruksjonene under terreng.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Veggene på våtrommet er tapetsert, også i vannutsatte områder. Det er ikke dokumentert eller registrert vanntett sjikt/membranløsning på veggene som sikrer konstruksjonen mot vannbelastning.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:

Utvendig > Taktekking

Det fremstår som om det har vært påbegynt arbeid på taktekkingen som ikke er ferdigstilt. Enkelte partier mangler fullstendig tekking eller har åpne og uferdige avslutninger. Det er også registrert enkelte ujevne tilpasninger/skjøter. Tekkingen har i tillegg noe værsiltasje og mindre begroing. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Skorsteinen har betydelig nedbrytning med sprekker, avskalling og partier med bortfalt puss, slik at underliggende murverk stedvis er synlig. Beslag og avslutninger rundt skorsteinen fremstår uferdige og mangelfullt tilpasset. Det er også registrert enkelte mangelfulle avslutninger på renner/nedløp samt slitasje og nedbrytning på vindskier og toppbord. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer og verandadør

Arbeidene rundt flere av de nyere vinduene er ikke ferdigstilt. Utvendig mangler det stedvis omramming, vannbrett og beslag, og enkelte overganger mellom vindu og yttervegg står åpne eller mangelfullt avsluttet. Det er synlig treverk og monteringsdetaljer i flere vindusåpninger. Innvendig mangler det stedvis foringer og listverk. Enkelte eldre trevinduer har også værsiltasje og avflassing i overflatebehandlingen. Ett kjellervindu har knust glass og er midlertidig tildekket med plate.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkkenet har betydelig alders- og brukssiltasje, og det er omfattende synlige følgeskader etter fukt -/ vannpåvirkning.

Gulvbelegget er flere steder løst, opprevet og skadet. Det er registrert misfarging og tydelig påvirkning langs gulv og vegger. Veggpanel har svelling og nedbrytning i nedre partier, og det er også registrert oppsvulmede/ fuktskadede materialer i og omkring kjøkkeninnredningen.

Det ble utført indikativt fuktsøk med fuktindikator flere steder på kjøkkengulvet. Det ble registrert kraftige til fulle utslag på flere målepunkter. Målingene viser forhøyet fuktindikasjon, men angir ikke nøyaktig fuktinnhold eller skadeomfang i underliggende og skjulte konstruksjoner.

De synlige skadene, sammenholdt med opplysningene om tidligere vannlekkasje og de registrerte fuktutslagene, viser at gulv, vegger, innredning og mulig underliggende/skjulte konstruksjoner er vesentlig fuktpåvirket. Omfanget av skader i skjulte konstruksjoner kan ikke fastslås ved visuell kontroll alene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell Gå til side
Våtrommet har samlet sett vesentlig svekket tilstand, med tydelig alders- og brukssiltasje, skadde og åpne overganger samt nedbrutte overflater i vannutsatte områder. Gulvet er tilnærmet flatt og har ikke tilfredsstillende fallforhold for sikker avrenning mot sluk.

Vindu er plassert i våtsone ved badekaret og utsettes for direkte vann- og fuktbelastning. Det er samtidig registrert slitasje, misfarging og nedbrytning på overflater og detaljer i området ved badekaret. Sluket er ikke tilgjengelig for kontroll, og tilstand og utførelse av sluktilslutningen er derfor ukjent. Våtrommets øvrige oppbygging og tettesjikt er også udokumentert.

Det er opplyst at boligen har stått tom og i liten eller ingen bruk i ca. ett år. Badet har dermed ikke vært utsatt for normal og regelmessig bruk i denne

perioden. Tilstanden på befaringsdagen gir derfor begrenset grunnlag for å vurdere hvordan konstruksjonene vil fungere ved gjenopptatt normal bruk. Sett i sammenheng med de registrerte avvikene vurderes det ikke å være tilstrekkelig sikkerhet for at våtrommet kan tåle normal bruk over tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet HMS - Avvik: Rekkverkshøyden er målt til ca. 90-94 cm og er lavere enn dagens krav med minimumshøyde på 1,0 m.

HMS-avvik: Det mangler håndløper og rekkverk ved flere deler av trappeløpene og åpne partier. Trappen mot loft er smal og bratt, og fri høyde er redusert i deler av trappeløpet. Platå/gulv mellom trappeløpene mot loft har løse partier.

HMS-avvik: Det er registrert mangler ved boligens røykvarslere/brannvarsling og håndsløkkeutstyr. Det foreligger ikke tilstrekkelig grunnlag for å bekrefte at boligen har tilfredsstillende og komplett varsling og sløkkeutstyr for normal bruk.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Da dette er et tvangssalg foreligger det ingen egenerklæring.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Spesialområde bevaring bolig

Følger reguleringsplan R-230 Vågen (plan-ID R-230). Eiendommen er regulert til spesialområde for bevaring av bolig (SBB4) og gate med/uten fortau. Eiendommen

omfattes av detaljeringssone H910_1 hvor R-230 Vågen fortsatt skal gjelde. 30.10.2001

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2020-2032, vedtatt 07.09.2023, med mindre endring vedtatt 14.05.2024. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for kulturmiljø H570-6.

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

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Det er pipe i boligen, men det er ikke tilkoblet ovn

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i gate etter stedets regler.

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.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for Freiveien 49, datert 04.05.1939. Det foreligger ikke godkjente hustegninger i kommunens arkiv fra 1939.

Byggetegninger for tilbygg stemplet kommunen 29.04.1993. Det ble gitt midlertidig brukstillatelse for tilbygg, datert 22.06.1994.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte

ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er ikke samsvar mellom byggesgodkjente tegninger datert 29.04.93 mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder:

- mindre avvik som at på loftsgang er den ene veggen flyttet litt, samt dør til det ene soverommet er flyttet.
- på stue i 1. etasje er en vegg flyttet. Det er også etablert trapp fra gang ned til kjeller.

RADONMÅLING

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 2010.

INNHold

1. Etasje:

BRA-i 51 kvm: Entré, gang, kjøkken, bad, spisestue og stue
TBA 16 kvm: Terrasse og balkongareal

Loft:

BRA-i 37 kvm: Gang m/trapp og 3 soverom

STANDARD

1. Etasje

Entre: Gulvbelegg på gulv, panel på vegger og panel og malt panel i himling.

Stue: Parkett og laminat på gulv, malt panel på vegger og malt panel i himling.

Utstyr: Utgang terrasse.

Kjøkken: Gulvbelegg på gulv, malt panel på vegger og malt panel i himling.

- Kjøkken er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask og oppvaskmaskin.

Bad: Våtromsbelegg på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling.

- Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebeholder, speil, vegghengt toalett og badekar.

Loft

Soverom: Sponplater på gulv, panel på vegger og panel i himling.

Soverom 2: Sponplater på gulv, panel på vegger og panel i himling.

Utstyr: Skap.

Bod: Laminat på gulv, malt panel på vegger og malt panel i himling.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

HVITEVARER

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

INNBO OG LØSØRE

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

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

Namsfogden vil så fatte vedtak og bestemme hva som skal skje med innbo og løsøret. For øvrig henviser medhjelper til skrevet: «orientering til kjøper om tvangssalg ved medhjelper» som er vedlegg til budskjemmet

AREALER

BRA - i: 88 m²

BRA totalt: 88 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 51 m² Entré, gang, kjøkken, bad, spisestue og stue

2. etasje

BRA-i: 37 m² Gang m/trapp og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for tilbygg fra 1993, men det er avvik fra disse.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, det er mindre avvik som at på loftsgang er den ene veggen flyttet litt, samt dør til det ene soverommet er flyttet, og på stue i 1. etasje er en vegg flyttet. Det er også etablert trapp fra gang ned til kjeller.

Kjeller har ikke målbare areal ihht. målestandard.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 550 000,-

VERDITAKST

Kr 550 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 15 913,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Beløpet inkluderer gebyr og avgifter for vann, avløp og eiendomsskatt. Avgiften fordeles på fire terminer.

Gebyr for renovasjon på kr. 5 912,50 pr. år fra ReMidt kommer i tillegg. Avgiften fordeles på fire terminer. Se priser på <https://www.remidt.no/kundeservice/priser-og-abonnement/> og velg kommune. Prisene varierer i

forhold til valg av størrelse på dunk.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 571 460,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 285 840,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 550 000,- (Prisantydning)

kr. 13 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 14 840,- (Omkostninger totalt)

kr. 564 840,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum med omkostninger innbetales til klientkonto megling innen angitt oppgjørssdag iht. rettskraftig stadfestkjennelse og innkreivingsbrev fra medhjelper. Dersom kjøpesummen ikke blir betalt innen betalingsfristen, plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente iht. den enhver tid gjeldende sats etter lov om renter ved forsinket betaling.

Ved anke over stadfestelseskjennelsen, har kjøper valget mellom å foreta oppgjør på oppgjørssdagen eller to uker etter at kjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøperne benytter siste alternativ og betaler etter stadfestelsen er rettskraftig, må kjøper betale et rentetillegg på kjøpesummen fra oppgjørssdato til betaling finner sted. Rentetillegget utgjør for tiden 6%.

Kontakt medhjelper for spørsmål knyttet til betaling og overtakelse.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1505/8/14:
19.12.1912 - Dokumentnr: 900318 - Erklæring/avtale
Overenskomst ang. grunnavståelse overfor kommunen.

Dokumentnr: 905790 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1505 Gnr:8 Bnr:129
også fradelt bnr.38 m.fl.

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

GRUNNBOKSDATO

02.09.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Plantegninger:

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

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

OVERTAGELSE

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

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

04.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

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

MEGLERS VEDERLAG

Vederlaget reguleres iht tvangsfullbyrdsloven og forskrift om tvangssalg ved medhjelper.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring da dette er et

tvangssalg, jfr tvangssalgbyrdslovens regler.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

SENTRALE LOVER

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

Budregler for tvangssalg:

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post, sms eller fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt. Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning.

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får

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

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

BUDGIVNING

Budregler for tvangssalg:

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post eller sms til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt. Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning.

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

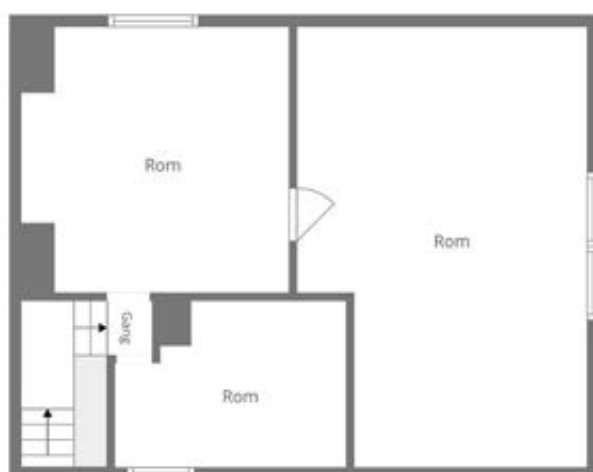
Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

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



Plantegninger



Plantegningen er en ikke målt avbildning og avvik kan forekomme.

Vedlegg

FREIVEIEN 49

- Plantegninger dagens bruk
- Tilstandsrapport datert 24.08.26
- Ferdigattest datert 04.05.1939
- Byggetegninger påbygg datert 29.04.1939
- Midlertidig brukstillatelse datert 22.06.1994
- Planstatus Kristiansund kommune datert 26.08.26
- Grunnkart
- Kart - utsnitt av kommuneplan 2020 - 2032 og sjøområdeplan
- Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper

Tilstandsrapport



Enebolig



Freiveien 49, 6512 KRISTIANSUND N



KRISTIANSUND kommune



gnr. 8, bnr. 14

Markedsverdi

550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 24.08.2026

Rapportdato: 01.09.2026

Oppdragsnr.: 22754-1014

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: OD3843

Foretak: VerdiAnalyse AS

Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug



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

Om VerdiAnalyse AS

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

Vårt team

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

Sondre Ekholm Hansen
Uavhengig Takstingeniør
seh@verdi-analyse.no
450 18 140

NITO



VerdiAnalyse.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1899 over 1. etasje og loft, med kjeller/krypkjeller under deler av bygningen. Boligen har BRA-i på 88 m², fordelt med 51 m² i 1. etasje og 37 m² på loft. Kjelleren har ikke måleverdig areal etter gjeldende målestANDARD. Eiendommen har selveiertomt på ca. 233 m². Boligen har stått tom og vært lite eller ikke brukt i omtrent ett år før befaringen. Boligen fremstår samlet med et betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, med uferdige arbeider, eldre tekniske installasjoner og flere bygningsdeler som krever videre oppfølging.

Utvendig:

Taket er tekket med steinbelagte stålplater og har murt og pusset skorstein. Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket bak innvendige overflater på loftet og hadde begrenset kontrollmulighet. Ytterveggene er trekonstruksjoner med hovedsakelig stående trekledning. Boligen har hovedsakelig nyere isolerglassvinduer samt enkelte eldre trevinduer. Ytterdør er malt tredør med glassfelt. Veranda er utført i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk av tre. Utvendige trapper er hovedsakelig utført i betong. Tak og øvrige utvendige bygningsdeler er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder.

Innvendig:

Innvendige overflater består hovedsakelig av gulvbelegg, parkett, laminat og sponplater på gulv samt panel og malt panel på vegger og himlinger. Etasjeskillere er hovedsakelig utført som trebjelkelag. Boligen har murt skorstein gjennom etasjene, uten tilkoblede ildsteder på befaringsdagen. Innvendige trapper og dører er hovedsakelig utført i tre.

Kjeller/krypkjeller har enkel, eldre utførelse med mur-/natursteinskonstruksjoner, synlig fjell/grunn og trekonstruksjoner. Tilkomsten var stedvis begrenset på grunn av lav høyde, tekniske installasjoner og lagrede gjenstander.

Våtrom:

Bad i 1. etasje har våtromsbelegg på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandeblatter, speil, vegghengt toalett og badekar med dusjarmatur. Badet har mekanisk avtrekk gjennom vegg.

Våtrommets alder og tidspunkt for eventuell rehabilitering er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging, tettesjikt eller slukløsning. Sluket er plassert under badekaret og var ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Hulltaking fra tilstøtende stue viste tørre verdier i undersøkt målepunkt på befaringsdagen.

Kjøkken:

Kjøkkenet har gulvbelegg, malt panel på vegger og malt panel i himling. Innredningen består av skap med laminat benkeplate, vask og oppvaskmaskin. Vanntilførselen var avstengt på befaringsdagen, og vanninstallasjonene kunne

derfor ikke funksjonsprøves under normalt vanntrykk.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført i kobber, med både synlige og skjulte rørføringer. Avløpsanlegget består hovedsakelig av eldre støpejerns-/soilrør, supplert med enkelte nyere plastrør og tilkoblinger. Boligen har naturlig ventilasjon og hovedsakelig elektrisk oppvarming.

Tilkoblet varmtvannsbereder på anslagsvis ca. 200 liter er plassert i kjeller. Det står også en nyere varmtvannsbereder i kjelleren som ikke er tilkoblet. Det elektriske anlegget har installasjoner av varierende alder, med sikringsskap, AMS-måler og automatsikringer på loftsgang samt en mindre nyere fordeling. El-anlegget er kun visuelt kontrollert.

Tomteforhold:

Tomten er skrånende og kupert, med naturlig terreng, fjell i dagen, vegetasjon og enkelte opparbeidede partier. Terrenget stiger bratt på oversiden av boligen, og fjell og terreng ligger stedvis tett mot grunnmuren.

Grunnmuren består av eldre mur- og betongkonstruksjoner, med partier av naturstein synlig fra kjelleren. Fundamenteringen er skjult. Alder og utførelse på drenering og utvendig fuktsikring er ukjent. Det er etablert forstøtningsmur i betong i skrånende del av tomten.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	88 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	88 m ²
Totalpris	550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 700 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

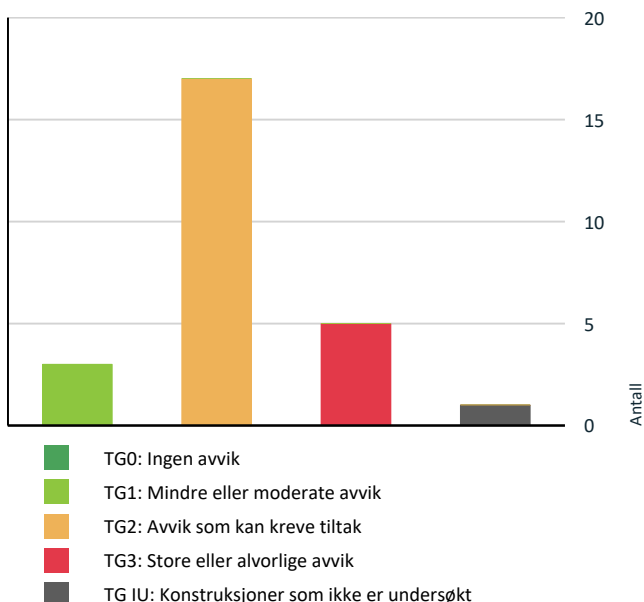
Enebolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, det er mindre avvik som at på loftsgang er den ene veggen flyttet litt, samt dør til det ene soverommet er flyttet, og på stue i 1. etasje er en vegg flyttet. Det er også etablert trapp fra gang ned til kjeller.

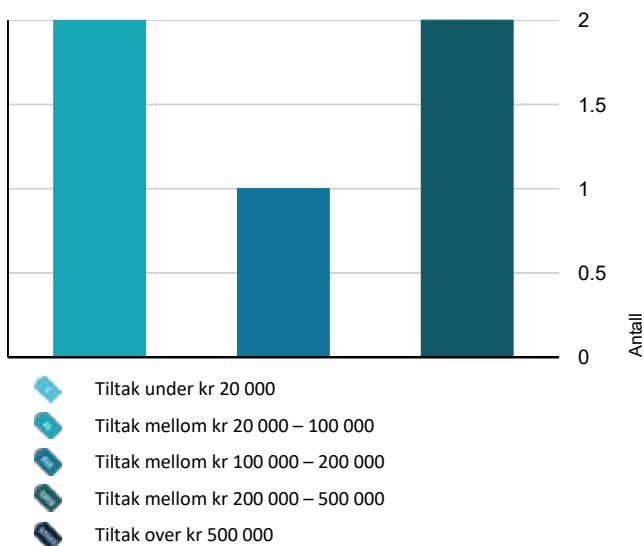
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det fremstår som om det har vært påbegynt arbeid på taktekingen som ikke er ferdigstilt. Enkelte partier mangler fullstendig teking eller har åpne og uferdige avslutninger. Det er også registrert enkelte ujevne tilpasninger/skjøter. Tekkingen har i tillegg noe værslitasje og mindre begroing.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

[Gå til side](#)

Skorsteinen har betydelig nedbrytning med sprekker, avskalling og partier med bortfalt puss, slik at underliggende murverk stedvis er synlig. Beslag og avslutninger rundt skorsteinen fremstår uferdige og mangelfullt tilpasset.

Det er også registrert enkelte mangelfulle avslutninger på renner/nedløp samt slitasje og nedbrytning på vindskier og toppbord.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Vinduer og verandadør

[Gå til side](#)

Arbeidene rundt flere av de nyere vinduene er ikke ferdigstilt. Utvendig mangler det stedvis omramming, vannbrett og beslag, og enkelte overganger mellom vindu og yttervegg står åpne eller mangelfullt avsluttet. Det er synlig treverk og monteringsdetaljer i flere vindusåpninger. Innvendig mangler det stedvis foringer og listverk. Enkelte eldre trevinduer har også værslitasje og avflassing i overflatebehandlingen. Ett kjellervindu har knust glass og er midlertidig tildekket med plate.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkkenet har betydelig alders- og bruksslitasje, og det er omfattende synlige følgeskader etter fukt-/vannpåvirkning.

Gulvbelegget er flere steder løst, opprevet og skadet. Det er registrert misfarging og tydelig påvirkning langs gulv og vegger. Veggpanel har svelling og nedbrytning i nedre partier, og det er også registrert oppsvulmede/fuktskadede materialer i og omkring kjøkkeninnredningen.

Det ble utført indikativt fuktsøk med fuktindikator flere steder på kjøkkengulvet. Det ble registrert kraftige til fulle utslag på flere målepunkter. Målingene viser forhøyet fuktindikasjon, men angir ikke nøyaktig fuktinnhold eller skadeomfang i underliggende og skjulte konstruksjoner.

De synlige skadene, sammenholdt med opplysningene om tidligere vannlekkasje og de registrerte fuktutslagene, viser at gulv, vegger, innredning og mulig underliggende/skjulte konstruksjoner er vesentlig fuktpåvirket. Omfanget av skader i skjulte konstruksjoner kan ikke fastslås ved visuell kontroll alene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet har samlet sett vesentlig svekket tilstand, med tydelig alders- og bruksslitasje, skadde og åpne overganger samt nedbrutte overflater i vannutsatte områder. Gulvet er tilnærmet flatt og har ikke tilfredsstillende fallforhold for sikker avrenning mot sluk.

Vindu er plassert i våtsone ved badekaret og utsettes for direkte vann- og fuktbelastning. Det er samtidig registrert slitasje, misfarging og nedbrytning på overflater og detaljer i området ved badekaret.

Sluket er ikke tilgjengelig for kontroll, og tilstand og utførelse av sluktilslutningen er derfor ukjent. Våtrommets øvrige oppbygging og tettesjikt er også udokumentert.

Det er opplyst at boligen har stått tom og i liten eller ingen bruk i ca. ett år. Badet har dermed ikke vært utsatt for normal og regelmessig bruk i denne perioden. Tilstanden på befaringsdagen gir derfor begrenset grunnlag for å vurdere hvordan konstruksjonene vil fungere ved gjenoptatt normal bruk. Sett i sammenheng med de registrerte avvikene vurderes det ikke å være tilstrekkelig sikkerhet for at våtrommet kan tåle normal bruk over tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Kledningen har værslitasje, avflassing og stedvis nedbrutt/skadet treverk, særlig i nedre avslutninger, rundt vinduer og ved utsatte overganger. Enkelte partier fremstår uferdige eller åpne. Det er stedvis lite synlig lufting bak kledningen, og musebånd ble ikke registrert ved nedkant på tilgjengelige partier.

Utvendig > Veranda [Gå til side](#)

Terrassebord og rekkverk har betydelig vær- og bruksslitasje, med grånet treverk, stedvis misfarging/begroing og slitasje på overflatebehandlingen. HMS - Avvik: Rekkverkshøyden er målt til ca. 90-94 cm og er lavere enn dagens krav med minimumshøyde på 1,0 m.

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Betongtrappene har stedvis sprekker, mindre avskallinger og slitasje i overflater og kanter. Det er vegetasjon i og langs enkelte trinn, og terrengtrappen fremstår stedvis noe ujevn.

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Flere innvendige overflater og overganger er ikke ferdigstilt. Det mangler stedvis listverk, avslutninger og overflatebehandling, og enkelte gulv står med sponplater som synlig overflate. Det er også stedvis åpne skjøter, merker og slitasje i eksisterende gulv- og veggoverflater.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

Ved lasermåling i stue ble det registrert en samlet høydeforskjell på ca. 35 mm innenfor kontrollert område. Det er også stedvis knirk i gulv gjennom boligen. Skjevhetene må sees i sammenheng med boligens byggeår fra 1899 og eldre konstruksjonsmåte. Store deler av etasjeskillet er skjult og kunne ikke kontrolleres direkte.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

Det er registrert riss og sprekkeformasjoner i pussede partier av skorsteinen. På loft er deler av skorsteinen uten ferdig overflate, med synlig tegl, fuger og eldre reparasjoner. Det er også stedvis uferdige overganger mot tilstøtende overflater.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

I tilgjengelig del av kjelleren er det registrert tydelig fuktbelastning, fuktig grunn og treverk med fuktpåvirkning og nedbrytning. Enkelte trekonstruksjoner ligger svært nær eller direkte mot fuktig grunn. Tilstanden i områder som ikke var tilgjengelige er ikke vurdert.

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

HMS-avvik: Det mangler håndløper og rekkverk ved flere deler av trappeløpene og åpne partier. Trappen mot loft er smal og bratt, og fri høyde er redusert i deler av trappeløpet. Platå/gulv mellom trappeløpene mot loft har løse partier.

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Enkelte dører kniper betydelig mot karm og lar seg vanskelig eller nesten ikke lukke.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført i kobberør med ukjent alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, eventuelle utskiftninger eller senere arbeider. Deler av røranlegget er skjult i konstruksjoner og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

Avløpsrørene har betydelig alder og slitasjepreg. Det er registrert eldre støpejernsrør med korrosjon og alderspreg på rør og skjøter. Tilstanden på skjulte og vanskelig tilgjengelige deler av avløpsanlegget er ukjent.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

Den tilkoblede varmtvannsberederen har betydelig alder og det er registrert korrosjon og rustdannelse ved nedre del og omkring tilkoblinger. Berederen vurderes å være langt ut i forventet brukstid, og restlevetiden er derfor usikker.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Det er registrert tydelig fuktbelastning i konstruksjoner under terreng. Eksisterende drenering og fuktsikring har ukjent funksjon og gir ikke tilstrekkelig beskyttelse mot vann- og fuktbelastningen slik forholdene fremstår ved befaringen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er registrert sprekker, avskalling og nedbrutte puss- og murflater. Deler av grunnmuren er utsatt for tydelig fuktbelastning. Grunnmur under terreng og fundamentering kunne ikke vurderes ved den visuelle kontrollen.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det er registrert sprekker, lokale forskyvninger og skader i betongkonstruksjonen. Enkelte partier har åpninger og ujevn understøttelse. Vegetasjon og terreng ligger tett inntil muren. Fundamentering og konstruktiv oppbygning er ikke kjent.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Terreng på oversiden heller inn mot boligen, og det er liten avstand mellom grunnmur og omkringliggende fjell/terreng. Dette gir en betydelig vannbelastning mot konstruksjonene under terreng.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Veggene på våtrommet er tapetsert, også i vannutsatte områder. Det er ikke dokumentert eller registrert vann tett sjikt/membranløsning på veggene som sikrer konstruksjonen mot vannbelastning.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

 HMS - Avvik: Rekkverkshøyden er målt til ca. 90-94 cm og er lavere enn dagens krav med minimumshøyde på 1,0 m. [Gå til side](#)

 HMS-avvik: Det mangler håndløper og rekkverk ved flere deler av trappeløpene og åpne partier. Trappen mot loft er smal og bratt, og fri høyde er redusert i deler av trappeløpet. Platå/gulv mellom trappeløpene mot loft har løse partier.

 HMS-avvik: Det er registrert mangler ved boligens røykvarsler/brannvarsling og håndslukkeutstyr. Det foreligger ikke tilstrekkelig grunnlag for å bekrefte at boligen har tilfredsstillende og komplett varsling og slukkeutstyr for normal bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1899

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Boligen er en eldre enebolig fra 1899 med enkel og gjennomgående varierende standard. Bygningen bærer preg av høy alder, samtidig som enkelte bygningsdeler og installasjoner er fornyet i senere tid. Det fremstår som om oppgradering og renovering har vært påbegynt flere steder uten å være ferdigstilt.

Boligen har stått tom og vært lite eller ikke brukt i omtrent ett år. Dette innebærer at enkelte installasjoner og konstruksjoner ikke har vært utsatt for normal, regelmessig bruk i tiden før befaringen, noe som begrenser vurderingen av funksjon ved ordinær bruk.

Vedlikehold

Vanlig vedlikehold:

Eiendommen har et betydelig samlet vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Det gjelder blant annet ferdigstillelse og utbedring av takteking, beslag, skorstein, vindusarbeider og øvrige utvendige treoverflater. Innvendig er det behov for ferdigstillelse av påbegynte arbeider og overflater. Kjøkkenet har omfattende dokumenterte fukt-/vannskader og krever større utbedringer. Badet har behov for samlet oppgradering for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det må også påregnes oppfølging av eldre vann- og avløpsinstallasjoner, varmtvannsbereider, elektrisk anlegg samt fuktforhold i kjeller, drenering, grunnmur, terreng og forstøtningsmur.

HMS-vedlikehold og utbedringer:

Det er dokumentert mangelfull rekkverkshøyde på veranda. Innvendige trapper har manglende håndløper/rekkverk ved flere partier, redusert fri høyde og løse partier i platå/gulv mellom trappeløp mot loft. Det er også registrert mangler ved røykvarslere/brannvarsling og håndsløkkeutstyr.

Samlet vurdering:

Boligens høye alder må tas med i vurderingen av forventet standard og konstruksjonsmåte. Enkelte bygningsdeler er nyere, blant annet flere vinduer og enkelte tekniske komponenter, men dette endrer ikke at eiendommen samlet har et omfattende vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Særlig kjøkken, våtrom, takarbeider og fuktbelastede konstruksjoner krever oppfølging. Påbegynte og uferdige arbeider flere steder bidrar også til det samlede behovet. At boligen har stått lite eller ikke brukt det siste året gir i tillegg noe usikkerhet omkring hvordan enkelte konstruksjoner og installasjoner vil fungere ved gjenopptatt normal bruk.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med steinbelagte stålplater.

Taket (takkonstruksjon, tekking og skorstein) er vurdert fra bakkenivå grunnet sikkerhetshensyn. Det er registrert synlige avvik fra denne posisjonen, men kontrollen av detaljer, innfestinger og øvrige deler av takflaten er begrenset. Kjøper bør være oppmerksom på denne usikkerheten. En grundigere kontroll kan utføres av fagperson under sikre forhold.

Vurdering av avvik:

- Det fremstår som om det har vært påbegynt arbeid på taktekingen som ikke er ferdigstilt. Enkelte partier mangler fullstendig tekking eller har åpne og uferdige avslutninger. Det er også registrert enkelte ujevne tilpasninger/skjøter. Tekkingen har i tillegg noe værslitasje og mindre begroing.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Uferdige og åpne partier bør ferdigstilles, og manglende eller feiltilpassede deler av tekkingen bør kompletteres og tilpasses slik at takflaten får sammenhengende og tett utførelse.

Konsekvens:

Uferdige og åpne partier kan gi vanninntrengning og lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

Taktekking har uferdige og åpne partier med manglende/ufullstendig tekking. Forholdet gir redusert sikkerhet mot nedbør og risiko for vanninntrengning til underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp er hovedsakelig utført i sort metall. Vindskier og toppbord er av treverk.

Skorstein over tak er murt og pusset. Kontroll er utført visuelt fra tilgjengelige områder.

Vurdering av avvik:

- Skorsteinen har betydelig nedbrytning med sprekker, avskalling og partier med bortfalt puss, slik at underliggende murverk stedvis er synlig. Beslag og avslutninger rundt skorsteinen fremstår uferdige og mangelfullt tilpasset.

Det er også registrert enkelte mangelfulle avslutninger på renner/nedløp samt slitasje og nedbrytning på vindskier og toppbord.

Konsekvens/tiltak

- Skorsteinen bør repareres ved å fjerne løse/skadede partier og bygge opp overflatene på nytt. Beslag rundt skorsteinen bør samtidig ferdigstilles og tilpasses slik at overgangen mot taket blir tett.

Renner/nedløp og skadet treverk ved takkant bør kompletteres og utbedres.

Konsekvens:

Mangelfulle beslag og nedbrutt skorstein kan føre til videre nedbrytning og vanninntrengning ved gjennomføringen.

Mangelfulle avslutninger på takvannssystemet kan også gi økt vannbelastning på fasade og terreng nær bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1J Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket og skjult bak innvendig panel/kledning i loftsetasjen. Det er ikke tilgjengelig tradisjonelt kaldt loft eller andre åpne partier som gir innsyn i hovedkonstruksjonen. Kontroll er derfor begrenset til synlige innvendige overflater og tilgjengelige detaljer.

Takkonstruksjonen er en risikokonstruksjon fordi hoveddelen er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll. Punktet bør sees i sammenheng med vurderingen av taktekingen, hvor det er registrert uferdige og åpne partier.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som trekonstruksjon med hovedsakelig stående trekledning.

Vurdering av avvik:

- Kledningen har værslitasje, avflassing og stedvis nedbrutt/skadet treverk, særlig i nedre avslutninger, rundt vinduer og ved utsatte overganger. Enkelte partier fremstår uferdige eller åpne. Det er stedvis lite synlig lufting bak kledningen, og musebånd ble ikke registrert ved nedkant på tilgjengelige partier.

Konsekvens/tiltak

- Skadet treverk bør skiftes, åpne og uferdige partier ferdigstilles og kledningen vedlikeholdes med nødvendig overflatebehandling. Lufting bak kledningen bør sikres, og musebånd/insektsikring etableres der dette mangler.

Konsekvens:

Mangelfull lufting kan gi dårligere uttørking av kledningen og økt fuktbelastning. Manglende musebånd kan gi adgang for mus til veggkonstruksjonen. Uten vedlikehold kan treverket få videre nedbrytning.

TG 3 Vinduer og verandadør

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig nyere vinduer med isolerglass, i tillegg til enkelte eldre trevinduer. Flere av de nyere vinduene fremstår som montert i forbindelse med en påbegynt oppgradering av boligen. Enkelte eldre vinduer har malte trekarmner og rammer.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Arbeidene rundt flere av de nyere vinduene er ikke ferdigstilt. Utvendig mangler det stedvis omramming, vannbrett og beslag, og enkelte overganger mellom vindu og yttervegg står åpne eller mangelfullt avsluttet. Det er synlig treverk og monteringsdetaljer i flere vindusåpninger. Innvendig mangler det stedvis foringer og listverk. Enkelte eldre trevinduer har også værslitasje og avflassing i overflatebehandlingen. Ett kjellervindu har knust glass og er midlertidig tildekket med plate.

Konsekvens/tiltak

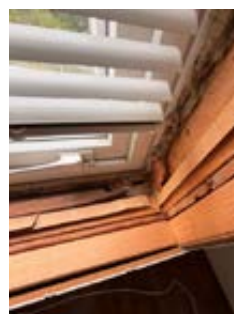
- Vindusarbeidene ferdigstilles med nødvendige beslag, vannbrett, omramming og tette overganger mot yttervegg. Innvendige foringer og listverk ferdigstilles. Eldre trevinduer vedlikeholdes og utbedres etter tilstand. Det knuste kjellervinduet erstattes eller repareres slik at vinduet igjen får tett og normal funksjon.

Konsekvens:

Når vindusåpningene ikke er ferdig beskyttet utvendig, kan regn- og smeltevann komme inn mot treverk og konstruksjonen rundt vinduene. Over tid kan dette føre til oppfukting, nedbrytning av treverk og skader i tilstøtende veggkonstruksjon. Uferdige innvendige avslutninger gir i tillegg redusert lufttetthet og et uferdig bygningsmessig resultat. Det knuste kjellervinduet gir redusert tetthet og funksjon, og kan medføre inntrenging av fukt, trekk og ytterligere skade på vinduet og omkringliggende konstruksjon.

TG3 er satt fordi flere vinduer ikke er ferdigstilt med nødvendige utvendige avslutninger og beskyttelse mot værpåvirkning. I tillegg er ett kjellervindu knust og midlertidig tildekket med plate.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG1 Ytterdør

Beskrivelse

Hvitmalt ytterdør med glassfelt med. Døren er sidehengslet og utstyrt med lås og vrider. Døren er plassert i overbygd inngangsparti.



Tilstandsrapport

TG 2 Veranda

Beskrivelse

Veranda er oppført i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk i tre, med adkomst fra boligen via verandadør.

Undersiden var ikke tilgjengelig for inspeksjon, og bjelkelag, innfestinger og øvrige bærende deler er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Terrassebord og rekkverk har betydelig vær- og bruksslitasje, med grånet treverk, stedvis misfarging/begroing og slitasje på overflatebehandlingen.
- HMS - Avvik: Rekkverkshøyden er målt til ca. 90-94 cm og er lavere enn dagens krav med minimumshøyde på 1,0 m.

Konsekvens/tiltak

- Terrassebord og rekkverk bør rengjøres, overflatebehandles og eventuelt skiftes ut der det er nødvendig for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råte og skader på konstruksjonen.

Konsekvens:

Manglende vedlikehold kan føre til forkortet levetid og økt behov for omfattende reparasjoner på sikt.

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Konsekvens:

Rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er hovedsakelig utført i støpt betong. Trapp ved inngang har håndløper/rekkverk i metall. Det er også etablert betongtrapp i terrenget mellom vei og inngangsparti.

Trappene er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder.

Vurdering av avvik:

- Betongtrappene har stedvis sprekker, mindre avskallinger og slitasje i overflater og kanter. Det er vegetasjon i og langs enkelte trinn, og terrengetrappen fremstår stedvis noe ujevn.

Konsekvens/tiltak

- Vegetasjon fjernes. Skadde og løse betongpartier renskes ned og repareres med egnet reparasjonsmørtel. Trinn og kanter utbedres der dette er nødvendig for jevn og sikker bruk.

Konsekvens:

Sprekker og avskallinger kan utvikle seg videre ved fortsatt fukt- og frostpåvirkning. Ujevne eller skadde trinn kan også gi økt snublefare.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendige bygningsdeler er eksponert for vær og vind, og det må påregnes normal aldring og bruksslitasje som følge av dette. Mindre værslitasje på kledning, rekkverk, terrassegulv og lignende vurderes som naturlig, og innebærer ikke nødvendigvis et avvik.

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i et værhardt område hvor konstruksjonene utsettes for betydelige klimatiske påkjenninger som vind, nedbør og temperatursvingninger. Regelmessig vedlikehold og overflatebehandling er derfor nødvendig for å opprettholde byggets tekniske levetid og estetiske uttrykk.

INNSENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består hovedsakelig av gulvbelegg, parkett, laminat og sponplater på gulv, samt panel og malt panel på vegger og himling.

Overflatene har varierende utførelse og ferdigstillelsesgrad.

Vurdering av avvik:

- Flere innvendige overflater og overganger er ikke ferdigstilt. Det mangler stedvis listverk, avslutninger og overflatebehandling, og enkelte gulv står med sponplater som synlig overflate. Det er også stedvis åpne skjøter, merker og slitasje i eksisterende gulv- og veggoverflater.

Konsekvens/tiltak

- Uferdige overflater og overganger ferdigstilles, og manglende listverk og avslutninger etableres. Eksisterende overflater vedlikeholdes eller utbedres etter tilstand.

Konsekvens:

Uferdige arbeider og mangelfulle avslutninger gir redusert bruksmessig og estetisk standard. Manglende ferdig overflate på enkelte gulv medfører også større utsatthet for slitasje og påvirkning ved normal bruk.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er hovedsakelig utført som trebjelkelag. I tilgjengelige deler av underliggende kjeller/kryperom er det synlige eldre trebjelker med opplegg mot mur- og steinkonstruksjoner. Konstruksjonen er ellers i stor grad skjult av gulv og himlinger. Tilgjengelige deler av bjelkelaget er visuelt kontrollert, med begrenset tilkomst enkelte steder.

Gulvet i stue ble stikkprøvemålt med laser.

Vurdering av avvik:

- Ved lasermåling i stue ble det registrert en samlet høydeforskjell på ca. 35 mm innenfor kontrollert område. Det er også stedvis knirk i gulv gjennom boligen. Skjevhetene må sees i sammenheng med boligens byggeår fra 1899 og eldre konstruksjonsmåte. Store deler av etasjeskillet er skjult og kunne ikke kontrolleres direkte.

Konsekvens/tiltak

- Skjevheter kan utbedres ved lokal oppretting dersom gulvene skal rehabiliteres. Knirk kan reduseres ved lokal etterfesting der dette er mulig.

Konsekvens:

Registrerte skjevheter gir redusert planhet i gulvene, og knirk påvirker brukskomforten. Forholdene kan også få betydning ved senere gulvarbeider.



Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling. Boligen er oppført før det var krav til radonsperre, og det er ikke opplyst eller dokumentert at bygget er utført med radonsperre. Radonforhold er ikke kontrollert ved visuell vurdering.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har murt skorstein som går gjennom etasjene. Skorsteinen er stedvis pusset og malt, mens enkelte partier i øvre etasje står med synlig tegl og eldre reparasjoner/pussarbeider. Det er montert sot-/feieluker på skorsteinen både i 1. etasje og på loft. Ingen ildsteder var tilkoblet skorsteinen på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Skorsteinen er vurdert ved visuell kontroll av tilgjengelige deler, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-9. Det er ikke utført innvendig inspeksjon av pipeløpet. Funksjon og sikkerhet ved bruk faller utenfor undersøkelsen og er feiervesenets ansvar. Kjøper anbefales å innhente informasjon om siste feiling, tilsyn og eventuelle endringer på pipeløpet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert riss og sprekkdannelser i pussede partier av skorsteinen. På loft er deler av skorsteinen uten ferdig overflate, med synlig tegl, fuger og eldre reparasjoner. Det er også stedvis uferdige overganger mot tilstøtende overflater.

Konsekvens/tiltak

- Riss, sprekker og skadde eller uferdige partier bør utbedres, og overflater og overganger ferdigstilles.

Konsekvens:

Uten utbedring kan riss, sprekker og nedbrutte overflater utvikle seg videre og medføre ytterligere avskalling og vedlikeholdsbehov. Skorsteinens tilstand i skjulte og ikke tilgjengelige deler kan ikke vurderes ved den visuelle kontrollen.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren har enkel og eldre utførelse med synlige mur-/natursteinsvegger, fjell/grunn og trekonstruksjoner. Deler av arealet har lav høyde og vanskelig tilkomst. Kun deler av kjelleren var tilgjengelig for inspeksjon, og trange forhold, tekniske installasjoner og lagrede gjenstander begrenset kontrollen.

Hulltaking ble ikke utført. I tilgjengelige områder bestod konstruksjonene mot terreng i hovedsak av synlig mur/naturstein og åpne konstruksjoner, og det var derfor ikke egnet lukket veggkonstruksjon for hulltaking. Fuktforholdene ble vurdert ut fra synlige overflater og tilgjengelige konstruksjoner.

Megler har opplyst at det tidligere har vært en rørlekkasje som skal ha stått over lengre tid, og at lekkasjen er utbedret av rørlegger. Vann som ble registrert på kjøkkengulv og i deler av kjeller/krypkjeller kan ha sammenheng med denne hendelsen. Det er samtidig registrert terreng- og dreneringsforhold som også gir fuktbelastning mot konstruksjonene under terreng.

Vurdering av avvik:

- I tilgjengelig del av kjelleren er det registrert tydelig fuktbelastning, fuktig grunn og treverk med fuktpåvirkning og nedbrytning. Enkelte trekonstruksjoner ligger svært nær eller direkte mot fuktig grunn. Tilstanden i områder som ikke var tilgjengelige er ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Fukt- og råteskadede materialer bør fjernes eller skiftes. Når øvrige deler av kjelleren blir tilgjengelige, bør disse kontrolleres for å avklare omfanget av registrerte fukt- og materialskader. Tiltak på terreng, drenering og fuksikring vurderes under egne punkter.

Konsekvens:

Ved fortsatt fuktpåvirkning kan registrert råte og materialnedbrytning utvikle seg videre.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendige trapper i tre mellom etasjene. Trappene er hovedsakelig malte og har enkel, eldre utførelse, med åpne opptrinn i deler av trappeløpene.

Vurdering av avvik:

- HMS-avvik: Det mangler håndløper og rekkverk ved flere deler av trappeløpene og åpne partier. Trappen mot loft er smal og bratt, og fri høyde er redusert i deler av trappeløpet. Platå/gulv mellom trappeløpene mot loft har løse partier.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende håndløper og rekkverk ved trappeløp og åpne partier. Løse gulvpartier på platået festes/stabiliseres. Forholdet med redusert fri høyde må hensyntas ved bruk og kan vurderes sikret eller tydeliggjort.

Konsekvens:

Forholdene med manglende fallsikring, løse gulvpartier og redusert fri høyde medfører økt risiko for fall, snubling og sammenstøt ved ferdsel i trappen.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige dører består hovedsakelig av profilerte tredører i trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Enkelte dører kniper betydelig mot karm og lar seg vanskelig eller nesten ikke lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dørene anbefales justert og tilpasset for tilfredsstillende funksjon.

Konsekvens:

Manglende utbedring kan medføre redusert brukbarhet og økt slitasje på dørblad og karm.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier har ikke opplyst om registrerte skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ved visuell kontroll ikke påvist synlige spor etter skadedyr, boremel, hull etter treborende insekter, ekskrementer eller tydelige inntrengningsveier på kontrollerte områder.

Boligen er av eldre utførelse, og eldre bygninger er ofte oppført uten samme grad av sikring mot skadedyr som nyere bygg, eksempelvis musebånd, tette overganger mot grunnmur, gjennomføringer og åpninger. Skadedyr og fuktkrevende insekter kan derfor ikke utelukkes fullt ut, særlig i skjulte konstruksjoner, loft, kott, kjeller og andre lite tilgjengelige områder.

Det anbefales jevnlig egenkontroll av loft, kott, kjeller/kryperom og åpninger/gjennomføringer. Ved observasjon av lukt, lyder, ekskrementer, boremel eller andre spor bør forholdet undersøkes nærmere og aktuelle åpninger tettes.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Mindre merker, riper og overfladiske skader som følge av normal bruk og aldring er ikke særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder mindre avvik som at dører og vinduer tar i karm, løse dørvidere eller lignende forhold.

Slike forhold anses som en del av normalt vedlikehold som bør utføres regelmessig, og er derfor ikke vurdert som vesentlige for bygningsdelens tilstand

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med våtromsbelegg på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil, vegghengt toalett og badekar med dusjarmatur.

Våtrommets alder og tidspunkt for etablering eller eventuell rehabilitering er ukjent. Det foreligger derfor ikke grunnlag for å knytte våtrommets utførelse til et bestemt byggeår eller forskriftsnivå.

Det er opplyst at boligen har stått tom og i liten eller ingen bruk i ca. ett år før befaringen.

Dokumentasjon for våtrom:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets utførelse, tettesjikt, slukløsning eller øvrige oppbygging.

Overflater vegger og himling:

Veggene har tapet og himlingen malte plater. Overflatene har tydelig alders- og brukspreg. Det er registrert skadde og åpne skjøter, misfarging og nedbrutte overflater, særlig i området ved badekaret.

Overflater gulv:

Gulvet har våtromsbelegg med oppbrett mot vegger. Gulvet fremstår tilnærmet flatt, og det er ikke registrert tilfredsstillende fallforhold som sikrer avrenning fra gulvflater mot sluk. Overganger og avslutninger har alders- og brukspreg.

Tilstandsrapport

Vannrett sjikt, membran og sluk:

Våtromsbelegget utgjør gulvets synlige tettesjikt. Eventuell øvrig oppbygging og utførelse av tettesjikt er ukjent.

Sluket er plassert under badekaret og var ikke tilgjengelig for visuell kontroll på befaringsdagen. Sluktype, tilstand, klemring og tilslutning mellom våtromsbelegg og sluk kunne derfor ikke kontrolleres.

Sanitærutstyr og innredning:

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil, vegghengt toalett og badekar med dusjarmatur. Synlige vann- og avløpstilkoblinger ble kontrollert visuelt der disse var tilgjengelige.

Ventilasjon:

Badet har mekanisk avtrekk gjennom vegg. Luftmengde og ventilasjonsfunksjon er ikke målt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har samlet sett vesentlig svekket tilstand, med tydelig alders- og bruksslitasje, skadde og åpne overganger samt nedbrutte overflater i vannutsatte områder. Gulvet er tilnærmet flatt og har ikke tilfredsstillende fallforhold for sikker avrenning mot sluk.

Vindu er plassert i våtsone ved badekaret og utsettes for direkte vann- og fuktbelastning. Det er samtidig registrert slitasje, misfarging og nedbrytning på overflater og detaljer i området ved badekaret.

Sluket er ikke tilgjengelig for kontroll, og tilstand og utførelse av sluktilslutningen er derfor ukjent. Våtrommets øvrige oppbygging og tettesjikt er også udokumentert.

Det er opplyst at boligen har stått tom og i liten eller ingen bruk i ca. ett år. Badet har dermed ikke vært utsatt for normal og regelmessig bruk i denne perioden. Tilstanden på befaringsdagen gir derfor begrenset grunnlag for å vurdere hvordan konstruksjonene vil fungere ved gjenopptatt normal bruk. Sett i sammenheng med de registrerte avvikene vurderes det ikke å være tilstrekkelig sikkerhet for at våtrommet kan tåle normal bruk over tid.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet anbefales oppgradert som en samlet våtromsløsning, slik at rommet tåler normal bruk og tilfredsstillende dagens krav til våtrom. Endelig omfang og løsning bør fastsettes når skjulte konstruksjoner og våtrommets oppbygging blir tilgjengelig i forbindelse med oppgraderingen.

Konsekvens

Våtrommets registrerte tilstand medfører høy risiko for at overflater, overganger og tettesjiktsløsninger ikke tåler normal bruk over tid. Særlig gjelder dette området ved badekar og vindu, gulvets fallforhold og den ukjente sluktilslutningen. Ved lekkasje eller vann på gulvet kan fukt trenge inn i skjulte og tilstøtende konstruksjoner og medføre fuktskader og følgeskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, nærmere bestemt fra stue, med formål å vurdere fuktforhold i konstruksjonen på badet. Det ble boret et hull og foretatt fuktkvotemåling (vektprosent) på treverk i konstruksjonen, som viste LO (dry) som er verdier under 6%. Dette indikerer normale fuktforhold og ingen tegn til pågående fuktskade på måletidspunktet.

Forklaring til måleverdier:

< 8,0 %: Display viser ingen tegn til fukt.

8,0 % – 17 %: Tørt (grønn sone).

Tilstandsrapport

17 % – 20 %: Risiko for fukt (gul sone).

> 20 %: Vått (rød sone).

Den utførte målingen representerer kun målepunktet der hulltakingen ble gjennomført. På grunn av konstruksjonens oppbygning og begrenset kontrollområde kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt andre steder i veggkonstruksjonen som ikke ble kontrollert ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Veggene på våtrommet er tapetsert, også i vannutsatte områder. Det er ikke dokumentert eller registrert vanntett sjikt/membranløsning på veggene som sikrer konstruksjonen mot vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Ved videre bruk av våtrommet bør veggene i vannutsatte områder etableres med dokumentert vanntett sjikt som del av en egnet våtromsløsning.

Konsekvens:

Manglende vanntett sjikt på vannutsatte veggflater gir økt risiko for at vann og fukt trenger inn i underliggende konstruksjoner og kan medføre fukt- og følgeskader.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvbelegg på gulv, malt panel på vegger og malt panel i himling.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask og oppvaskmaskin.

Det er opplyst av megler at det tidligere har vært en vannlekkasje hvor vann har blitt stående på kjøkkengulvet. Vanntilførselen er stengt av i kjeller, og lekkasjen skal dermed være stoppet. Vanninstallasjonene på kjøkkenet kunne derfor ikke funksjonsprøves under normalt vanntrykk på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har betydelig alders- og bruksslitasje, og det er omfattende synlige følgeskader etter fukt-/vannpåvirkning.

Gulvbelegget er flere steder løst, opprevet og skadet. Det er registrert misfarging og tydelig påvirkning langs gulv og vegger. Veggpanel har svelling og nedbrytning i nedre partier, og det er også registrert oppsvulmede/fuktskadede materialer i og omkring kjøkkeninnredningen.

Det ble utført indikativt fuktsøk med fuktindikator flere steder på kjøkkengulvet. Det ble registrert kraftige til fulle utslag på flere målepunkter. Målingene viser forhøyet fuktindikasjon, men angir ikke nøyaktig fukttinnhold eller skadeomfang i underliggende og skjulte konstruksjoner.

De synlige skadene, sammenholdt med opplysningene om tidligere vannlekkasje og de registrerte fuktutslagene, viser at gulv, vegger, innredning og mulig underliggende/skjulte konstruksjoner er vesentlig fuktpåvirket. Omfanget av skader i skjulte konstruksjoner kan ikke fastslås ved visuell kontroll alene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak

Kjøkkenet og fuktpåvirkede konstruksjoner anbefales åpnet og utbedret. Skadde materialer må fjernes, og omfanget av fukt- og følgeskader må kartlegges når skjulte konstruksjoner blir tilgjengelige. Konstruksjonene bør være tilstrekkelig uttørket før nye overflater og innredning etableres.

Konsekvens

De registrerte fukt- og vannskadene medfører høy risiko for at skadeomfanget er større enn det som er synlig på overflatene. Dersom fuktpåvirkede og skadde materialer blir stående, kan det oppstå videre nedbrytning og følgeskader i gulv-, vegg- og tilstøtende konstruksjoner. Skjulte skader kan først avklares fullt ut når konstruksjonene åpnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført i kobberrør. Rørføringen er delvis synlig, mens deler av anlegget er skjult i konstruksjoner og dermed vanskelig tilgjengelig for inspeksjon. Vanntilførselen var avstengt på befaringsdagen, og anlegget kunne derfor ikke funksjonsprøves under normalt vanntrykk. Stoppekran er plassert i kjeller.

Alder på installasjonen er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, eventuelle utskiftninger eller senere arbeider. Det kan derfor ikke legges til grunn at anlegget tilfredsstiller dagens krav eller standard.

På generelt grunnlag må det påregnes at eldre rørinstallasjoner har redusert restlevetid. Begrenset inspeksjonsmulighet innebærer at eventuelle skjulte svakheter eller lekkasjer ikke kan utelukkes. Det anbefales jevnlig kontroll av synlige koblinger og rørstrekk, samt at det ved fremtidige oppgraderinger vurderes utskifting til moderne rørsystem med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Innvendige vannledninger er utført i kobberrør med ukjent alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, eventuelle utskiftninger eller senere arbeider. Deler av røranlegget er skjult i konstruksjoner og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rør, koblinger og gjennomføringer. Ved behov bør det gjennomføres nærmere vurdering av fagkyndig. På generelt grunnlag bør det påregnes utskifting til moderne rørsystem med dokumentert utførelse ved oppgraderinger.

Konsekvens:

Ukjent alder og manglende dokumentasjon gir økt risiko for svekkelser, lekkasjer og følgeskader. Skjulte rørføringer medfører at eventuelle skader kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget, noe som kan føre til skade på bygningsmessige konstruksjoner.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør består hovedsakelig av eldre støpejerns-/soilrør, med enkelte nyere plastrør og tilkoblinger. Store deler av avløpsanlegget er synlig i kjeller/kryperom. Kontrollmuligheten var begrenset enkelte steder på grunn av lav høyde, lagrede gjenstander og vanskelig tilkomst.

Det er imidlertid ukjent hvilken type rørmateriale som er benyttet for avløpsledninger i grunnen, samt alder og utførelse på disse. Det foreligger ikke dokumentasjon på nedgravde rørføringer eller eventuell utskiftning.

På bakgrunn av dette er det knyttet usikkerhet til tilstand og restlevetid for avløpssystemet under terreng. Eventuelle svakheter eller skader på disse rørene vil normalt ikke være synlige uten nærmere undersøkelser eller inngrep.

Vurdering av avvik:

- Avløpsrørene har betydelig alder og slitasjepreg. Det er registrert eldre støpejernsrør med korrosjon og alderspreg på rør og skjøter. Tilstanden på skjulte og vanskelig tilgjengelige deler av avløpsanlegget er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget anbefales kontrollert nærmere av rørlegger. Eldre rør og skjøter bør utbedres eller skiftes ved behov. Omfanget av eventuelle tiltak må vurderes ut fra nærmere undersøkelser og faktisk tilstand på røropplegget.

Konsekvens:

Eldre og korroderte avløpsrør har økt risiko for lekkasje, redusert kapasitet og svikt i rør og skjøter. Eventuelle lekkasjer eller skader kan medføre fukt-, lukt- og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen blir hovedsakelig oppvarmet av elektrisk varme.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på anslagsvis ca. 200 liter er plassert i kjeller og er tilkoblet boligens vanninstallasjon.

Det står også en nyere varmtvannsbereder i kjelleren. Denne er ikke tilkoblet og fremstår som en del av påbegynte arbeider rundt om i boligen som ikke er ferdigstilt.

Vurdering av avvik:

- Den tilkoblede varmtvannsberederen har betydelig alder og det er registrert korrosjon og rustdannelse ved nedre del og omkring tilkoblinger. Berederen vurderes å være langt ut i forventet brukstid, og restlevetiden er derfor usikker.

Konsekvens/tiltak

- Utskifting av berederen bør påregnes på bakgrunn av alder, registrert korrosjon og usikker restlevetid.

Konsekvens

Ved videre bruk er det økt risiko for lekkasje eller funksjonssvikt. Eventuell lekkasje kan medføre vannskader på omkringliggende konstruksjoner.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligens elektriske anlegg har synlige installasjoner av varierende alder og utførelse. Sikringsskap med AMS-måler og automatsikringer er plassert innvendig på loftsgang i boligen. Det er i tillegg montert en mindre nyere fordeling over hovedskapet. Deler av ledningsnett er utført som åpent/utenpåliggende anlegg.

Det elektriske anlegget er kun vurdert visuelt og det er ikke utført målinger, belastningstester eller kontroll av skjulte føringsveier og koblinger. Vurderingen omfatter ikke tilstandsvurdering av det elektriske anlegget utover synlige forhold, jf. tilstandsrapportens rammer og begrensninger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er registrert flere forhold som tyder på at elektriske arbeider er påbegynt og ikke ferdigstilt. Det er blant annet synlige åpne koblingspunkter/ledninger uten ferdig avslutning. Enkelte stikkontakter og elektriske komponenter har tydelig alder, slitasje og skader.

Det er registrert brunlig/småsviet misfarging på overflate over elektrisk varmeovn. Årsaken til misfargingen er ikke avklart ved den visuelle kontrollen.

Anlegget fremstår samlet med varierende og delvis betydelig alder, samtidig som det er utført nyere endringer og tilpasninger. Det foreligger ikke fremlagt samsvarserklæring for disse arbeidene, og utførelse og tilstand på hele anlegget kan derfor ikke dokumenteres gjennom rapportens visuelle kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Det elektriske anlegget anbefales gjennomgått i sin helhet av registrert elektroforetak. Uferdige og skadde installasjoner samt området med brunlig/småsviet misfarging bør inngå i kontrollen. Behov for videre utbedring eller oppgradering må vurderes på bakgrunn av denne gjennomgangen.

Konsekvens

Eldre, skadde eller uferdige elektriske installasjoner kan medføre redusert driftssikkerhet og økt risiko for varmgang, kortslutning og andre elektriske feil. Den registrerte misfargingen kan være tegn på varmepåvirkning og bør derfor avklares. Skjulte feil eller mangler kan ikke utelukkes uten elektrofaglig kontroll.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligens branntekniske utstyr ble kontrollert visuelt i tilgjengelige områder.

Vurdering av avvik:

- HMS-avvik: Det er registrert mangler ved boligens røykvarslere/brannvarsling og håndslukkeutstyr. Det foreligger ikke tilstrekkelig grunnlag for å bekrefte at boligen har tilfredsstillende og komplett varsling og slukkeutstyr for normal bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere og komplettere røykvarslere/brannvarsling og håndslukkeutstyr slik at boligen har tilfredsstillende brannsikkerhet.

Konsekvens

Mangelfull varsling og slukkeutstyr kan medføre forsinket varsling og redusert mulighet for tidlig slukkeinnsats ved brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Synlig grunn i tilgjengelige deler av kjelleren består hovedsakelig av fjell. Grunnforhold under fundamenter og skjulte deler er ikke kjent.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Alder og utførelse på drenering og utvendig fuktsikring er ukjent. Deler av grunnmuren ligger under terreng, og drenering og fuktsikring kunne derfor ikke

Tilstandsrapport

inspiseres direkte. Det ble ikke registrert synlig moderne grunnmursplate på tilgjengelige partier.

Fuktsikring og drenering er en risikokonstruksjon som er vurdert visuelt fra tilgjengelige områder og må sees i sammenheng med terrengforholdene og den registrerte fuktbelastningen i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert tydelig fuktbelastning i konstruksjoner under terreng. Eksisterende drenering og fuktsikring har ukjent funksjon og gir ikke tilstrekkelig beskyttelse mot vann- og fuktbelastningen slik forholdene fremstår ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Drenering og utvendig fuktsikring bør utbedres i sammenheng med bortledning av overflatevann. Løsningen må tilpasses fjell- og terrengforholdene rundt boligen.

Konsekvens:

Uten utbedring kan fuktbelastningen fortsette og bidra til videre nedbrytning av materialer i grunnmur og kjeller.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren består av eldre mur- og betongkonstruksjoner, med partier av naturstein synlig fra kjelleren. Utvendig er deler av grunnmuren pusset og malt.

På grunn av det høye terrenget ligger deler av grunnmuren under bakken og er ikke synlig fra utsiden. Fundamenteringen ligger skjult og kunne ikke kontrolleres ved befaringen.

Grunnmur og fundamenter må ses i sammenheng med rom under terreng, drenering og terrengforhold. Hvor samlet påvirkning fra overflatevann og omkringliggende masser har betydning for fuktforholdene i konstruksjonen over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker, avskalling og nedbrutte puss- og murflater. Deler av grunnmuren er utsatt for tydelig fuktbelastning. Grunnmur under terreng og fundamentering kunne ikke vurderes ved den visuelle kontrollen.

Konsekvens/tiltak

- Løs og skadet puss bør fjernes og skadede murflater repareres. Sprekker bør utbedres ut fra omfang og utførelse. Dersom grunnmuren senere frilegges, bør de tidligere skjulte partiene kontrolleres samtidig.

Konsekvens:

Ved fortsatt fuktbelastning kan registrert avskalling og nedbrytning av puss og murverk utvikle seg videre.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur i betong, etablert for å holde tilbake terreng i skrånende del av tomten. Kontroll er utført visuelt fra tilgjengelige områder.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker, lokale forskyvninger og skader i betongkonstruksjonen. Enkelte partier har åpninger og ujevn understøttelse. Vegetasjon og terreng ligger tett inntil muren. Fundamentering og konstruktiv oppbygning er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av registrerte sprekker, forskyvninger og ujevn understøttelse anbefales muren undersøkt nærmere av fagkyndig med kompetanse på støttemurer/betongkonstruksjoner. Stabilitet, fundamentering og behov for konstruktiv utbedring bør avklares før utbedringsomfang fastsettes.

Konsekvens:

Dersom forholdene skyldes svikt i fundamentering eller utilstrekkelig stabilitet, kan deformasjoner og forskyvninger utvikle seg videre og redusere murens funksjon og sikkerhet.

Tilstandsrapport



Terrenghold

Beskrivelse

Terrenget stiger bratt på oversiden av boligen, og fjell, løsmasser og vegetasjon ligger stedvis tett inntil grunnmuren. Dette gjør at nedbør og overflatevann fra terrenget naturlig vil søke mot området rundt bygningen.

Terrengholdene må ses i sammenheng med grunnmur, fuktsikring og drenering, da terrengets utforming kan påvirke avledning av overflatevann og fuktbelastningen mot bygningen.

Vurdering av avvik:

- Terrenget på oversiden heller inn mot boligen, og det er liten avstand mellom grunnmur og omkringliggende fjell/terreng. Dette gir en betydelig vannbelastning mot konstruksjonene under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Overflatevann bør avskjæres og ledes bort fra bygningen. Der det er mulig bør terrenget tilpasses slik at vann ikke samles eller ledes inn mot grunnmuren.

Konsekvens:

Dersom vann fortsatt ledes mot bygningen, kan fuktbelastningen mot grunnmur og kjeller opprettholdes og bidra til videre fuktskader.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- HMS - Avvik: Rekkverkshøyden er målt til ca. 90-94 cm og er lavere enn dagens krav med minimumshøyde på 1,0 m.
- HMS-avvik: Det mangler håndløper og rekkverk ved flere deler av trappeløpene og åpne partier. Trappen mot loft er smal og bratt, og fri høyde er redusert i deler av trappeløpet. Platå/gulv mellom trappeløpene mot loft har løse partier.
- HMS-avvik: Det er registrert mangler ved boligens røykvarslere/brannvarsling og håndsløkkeutstyr. Det foreligger ikke tilstrekkelig grunnlag for å bekrefte at boligen har tilfredsstillende og komplett varsling og sløkkeutstyr for normal bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Konsekvens:

Rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende håndløper og rekkverk ved trappeløp og åpne partier. Løse gulvpartier på platået festes/stabiliseres. Forholdet med redusert fri høyde må hensyntas ved bruk og kan vurderes sikret eller tydeliggjort.

Konsekvens:

Forholdene med manglende fallsikring, løse gulvpartier og redusert fri høyde medfører økt risiko for fall, snubling og sammenstøt ved ferdsel i trappen.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å etablere og komplettere røykvarslere/brannvarsling og håndslukkeutstyr slik at boligen har tilfredsstillende brannsikkerhet.

Konsekvens

Mangelfull varsling og slukkeutstyr kan medføre forsinket varsling og redusert mulighet for tidlig slukkeinnsats ved brann.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

88 m²/88 m²

Enebolig: Entré, 2 Gang, Kjøkken, Bad, Spisestue, Stue, 3 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 550 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

550 000

Konklusjon markedsverdi

550 000

Markedsvurdering

Det er sett hen til registrerte omsetninger av sammenlignbare eneboliger i området. De sammenlignbare eiendommene varierer i størrelse, byggeår, standard og teknisk tilstand, og oppnådde kvadratmeterpriser kan derfor ikke benyttes direkte ved verdsettelsen av denne eiendommen.

Ved fastsettelse av markedsverdien er det lagt vekt på eiendommens beliggenhet, areal og tomteforhold, samt boligens standard og dokumenterte tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Boligen har et omfattende vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, med flere større avvik, fukt- og vannskader og påbegynte arbeider som ikke er ferdigstilt. Dette er forhold som trekker verdien vesentlig ned sammenlignet med normalt vedlikeholdte boliger i området.

Markedsverdien er fastsatt etter en samlet skjønnsmessig vurdering av eiendommen og registrerte sammenlignbare salg. Markedsverdien vurderes til kr 550 000.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Milnveien 37 ,6512 KRISTIANSUND N 124 m ² 1912 3 sov	16-04-2025	2 950 000	2 800 000		2 800 000	22 581
2 Sveagata 12 ,6512 KRISTIANSUND N 116 m ² 1942 2 sov	13-03-2025	1 850 000	1 850 000		1 850 000	13 806
3 Sveagata 4 ,6512 KRISTIANSUND N 121 m ² 1942 3 sov	01-02-2023	1 690 000	1 650 000		1 650 000	13 636
4 Ulrik Olsens vei 40 ,6511 KRISTIANSUND N 185 m ² 1969 2 sov	01-04-2025	3 050 000	2 500 000		2 500 000	12 755
5 Sjømannsgata 4 ,6510 KRISTIANSUND N 116 m ² 1947 3 sov	20-01-2025	1 790 000	1 560 000		1 560 000	12 581
6 Sveagata 3 ,6512 KRISTIANSUND N 97 m ² 1941 2 sov	13-03-2025	1 690 000	1 550 000		1 550 000	12 302
7 Sveagata 28 ,6512 KRISTIANSUND N 93 m ² 1944 3 sov	23-02-2023	990 000	700 000		700 000	7 527

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 050 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	450 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	450 000
------------------------------------	------------	----------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Det er tatt med graving og framførelse av vann / avløp i tomteverdien.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	700 000
--	------------	----------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

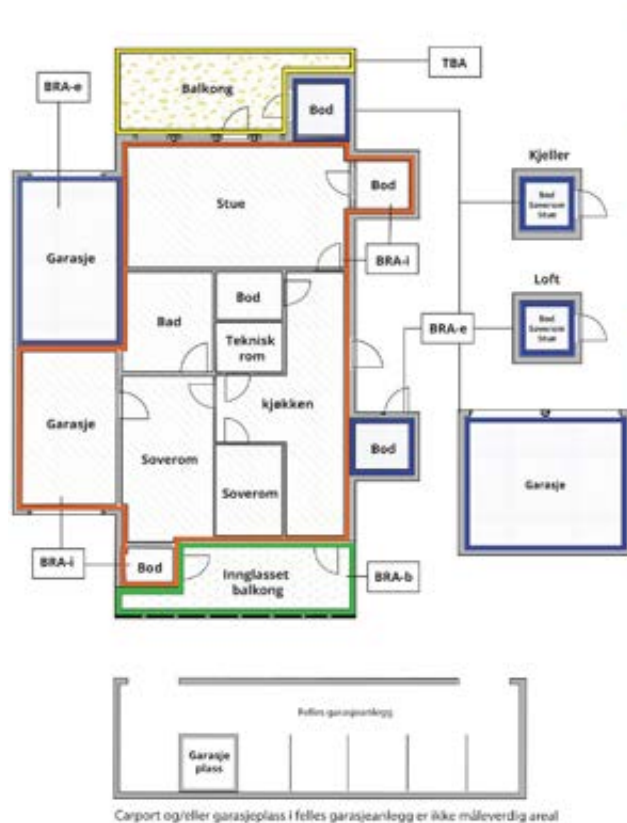
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden.
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	51			51	16		51
Loft	37			37		8	45
SUM	88				16	8	96
SUM BRA	88						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, kjøkken, bad, spisestue, stue		
Loft	Gang m/trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen. Arealene i boligen er oppmålt på befaringsdagen. I tillegg er det benyttet skanneteknologi levert av CubiCasa, som gir et digitalt underlag for arealberegning og planløsning. Oppmålingen er basert på en kombinasjon av manuell kontroll og digital skanning.

Kjeller har ikke målbare areal ihht. målestandard.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, det er mindre avvik som at på loftsgang er den ene veggen flyttet litt, samt dør til det ene soverommet er flyttet, og på stue i 1. etasje er en vegg flyttet. Det er også etablert trapp fra gang ned til kjeller.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2026	Sondre Ekholm Hansen	Takstingeniør
	Terje Storhaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	8	14		0	232.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Freiveien 49

Hjemmelshaver

Garberg Arne Kolbjørn (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Freiveien i Kristiansund kommune, med kort avstand til Vågen og sentrumsområdene.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har selveiertomt på ca. 233 m². Tomten er skrånende og kupert, med i hovedsak naturlig terreng, fjell i dagen, vegetasjon og enkelte opparbeidede partier med grus og betong. Boligen ligger tett mot fjell og stigende terreng på deler av baksiden og siden av bygningen.

Tinglyste/andre forhold

Enkelte opplysninger som er relevante ved kjøp av eiendom inngår ikke i den bygningssakkyndiges mandat etter Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten omhandler primært bygningens tekniske tilstand.

Opplysninger om blant annet rettslige forhold, regulering, ferdigattest/brukstillatelse, servitutter, felleskostnader, eventuelle leieforhold og andre formelle forhold knyttet til eiendommen skal normalt innhentes og opplyses av megler i forbindelse med salget.

Slike forhold må derfor avklares med megler og fremgår normalt av salgsoppgaven eller øvrig salgsdokumentasjon. Tilstandsrapporten bør leses i sammenheng med denne dokumentasjonen for å gi et mest mulig komplett bilde av eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi	25.08.2026	Gjennomgått av takstmann.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brann tekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Eiendommen er et dødsbo og selges ved tvangssalg. Det

Forutsetninger

foreligger derfor begrensede opplysninger om tidligere vedlikehold, utførte arbeider og boligens historikk, og det er ikke fremlagt egenerklæring eller fullstendig dokumentasjon på utførte arbeider. Fullstendige kommunale opplysninger var ikke tilgjengelige ved utarbeidelsen av rapporten. Det forelå imidlertid byggetegninger som er benyttet ved vurdering av dagens planløsning.

Boligen har stått tom og vært lite eller ikke brukt i omtrent ett år før befaringen. Enkelte installasjoner og konstruksjoner har derfor ikke vært utsatt for normal og regelmessig bruk i denne perioden, og funksjon ved gjenopptatt normal bruk kan ikke fullt ut vurderes.

Det fremstår som om oppussing og renovering er påbegynt flere steder, men ikke ferdigstilt. Rapporten beskriver forholdene slik de fremsto på befaringsdagen. Kontrollen er hovedsakelig visuell og uten inngrep i konstruksjoner. Lav høyde, lagrede gjenstander, lukkede konstruksjoner og begrenset tilkomst har enkelte steder redusert kontrollmulighetene. Skjulte forhold kan derfor forekomme uten at disse har vært mulig å avdekke ved befaringen.

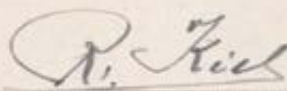
J.nr. 175/38

Ferdigattest

Under henvisning til bygningslovens § 142 meddeles, at det for
²
Richard Rovik ved Richard Rovik
anmeldte bygningsarbeide på matr.nr. Freiveien nr. 49
nemlig innflytning av privet 7 m. lengere inn fra veien
kan tas i bruk i overensstemmelse med den meddelte approbasjon av 8 desember 1938

Opmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131, 2net pkt. bestemmer: Likeså skal der innsendes anmeldelse før bygning eller nogen del derav tas i bruk i annet øiemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygningers vedkommende i annet øiemed enn det bygningen eller del derav tidligere har tjent.

Kristiansund den 4 mai 19 39



bygningschef.

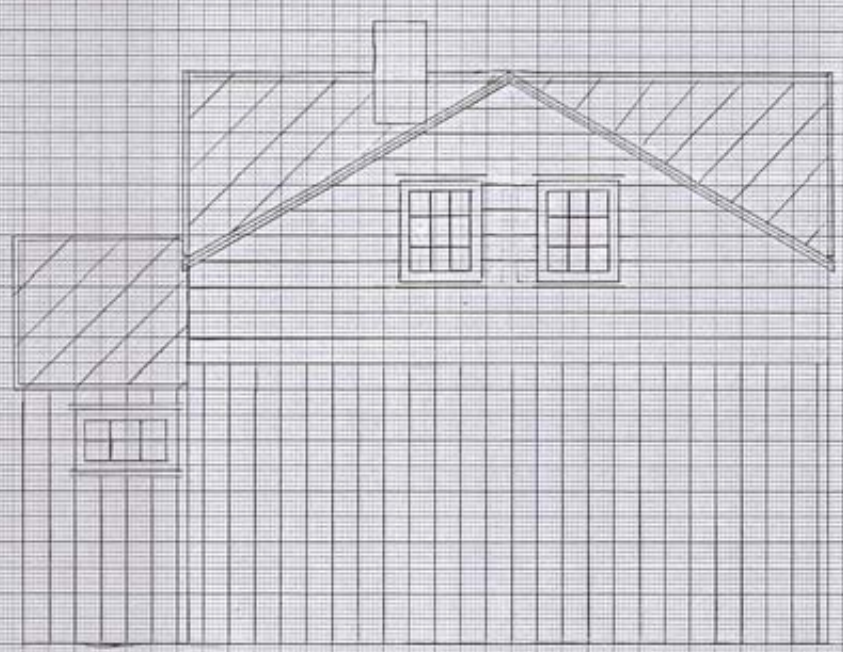
0 1 2 3 4 5 6 7 8

Freizeiten 49

1993060990

29.04.93

29.04.93



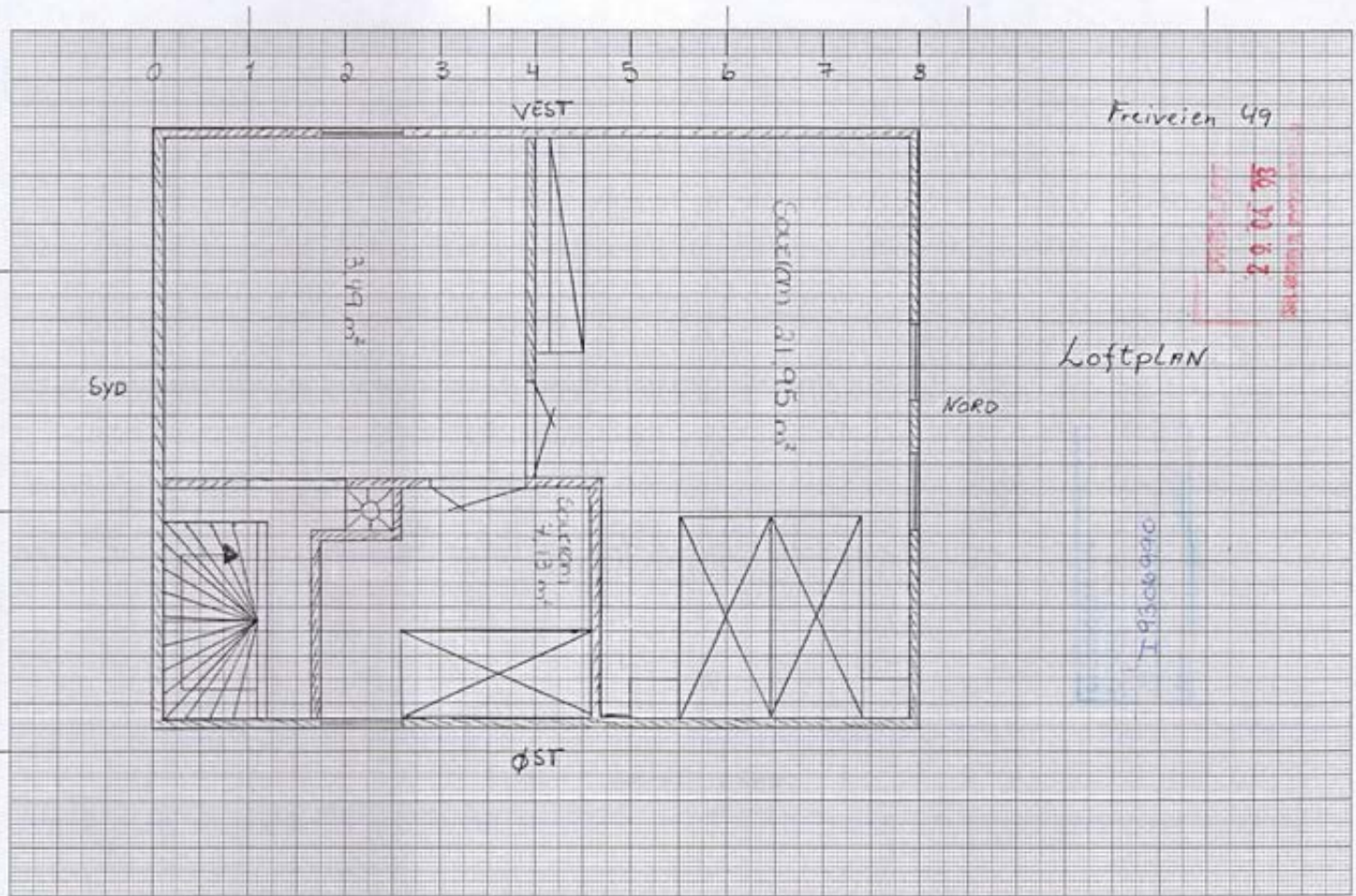
NORD FASADE

Freivolen 49.

143060990

29.04.98

VEST FASADE



Freiveien 49

Loftplan

20.12.2015
20.12.2015
20.12.2015

I 9306440

Freiveien 49

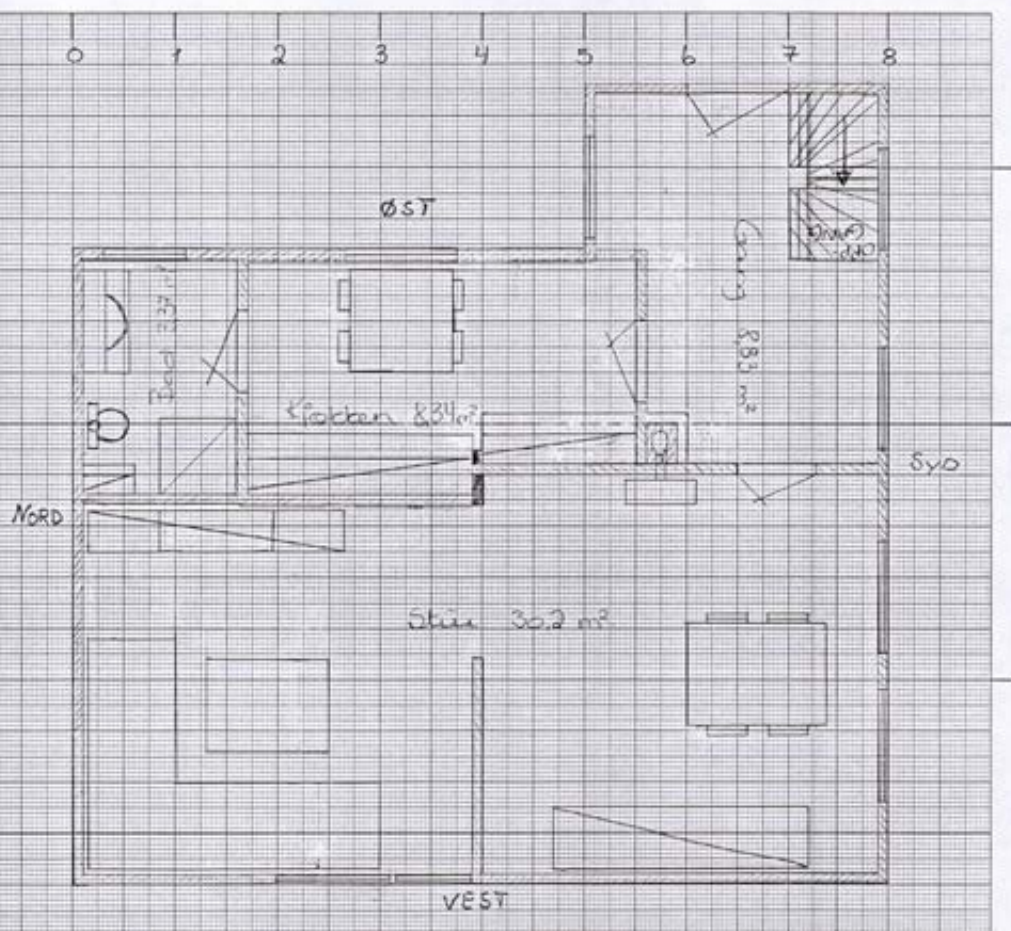
PLAN FØRSTE
ETASJE

Indgang

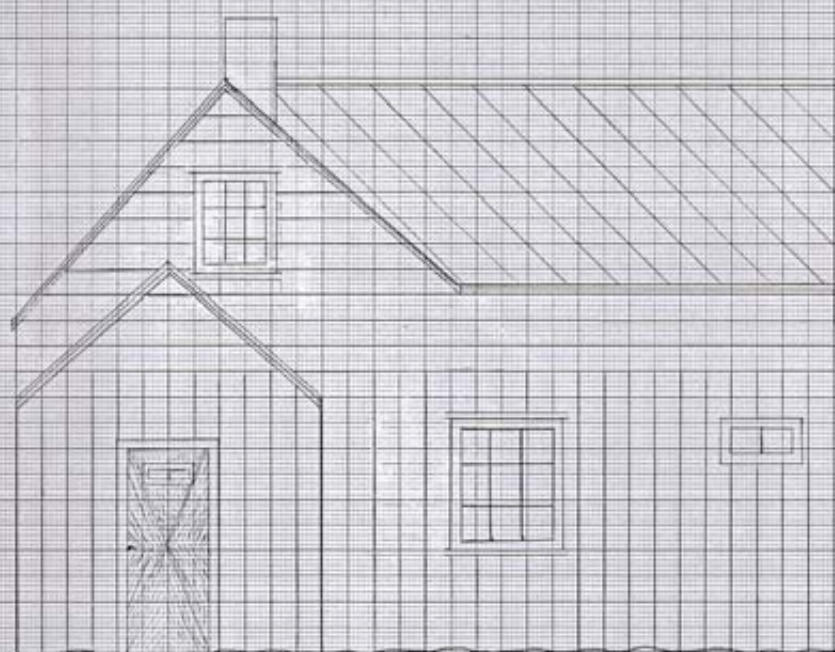
22.04.93

22.04.93

22.04.93



Freizeiten 49



OST FASADE

04.05.2020

20.06.98

Handwritten text in red ink, possibly a date or signature.

Freiveien 49

20306940

SYD FASADE

20.06.08

20.06.08

KRISTIANSUND KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Midlertidig brukstillatelse

etter plan-og bygningsloven av 14 juni 1985. § 99

Anmelder (navn, adresse)

TANJA LOE
FREIVEIEN 49
6500 KRISTIANSUND N.

Byggherre (navn, adresse)

.TANJA LOE

.

Eiendom/byggested

FREIVEIEN 49

Gnr.

8

B.nr.

.14

Seksjonsnr.

Arbeidets art

. PÅBYGG

Byggets art

.BOLIG

Søknadsdato

02.03.1993

Behandling/vedtak

.BYGNINGSRÅDET

Vedtaksdato

29.04.93

Vedt.ref./ S.ref.

S9301166

B.saksnr.

B 115/93

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

☐ hele bygget:☒ følgende deler av bygget: PÅBYGG

MERKNADER: Belistning rundt vinduer og dører gjøres ferdig.
Vindfang med trapp opp til loft gjøres ferdig.
Yttertak og resterende andre utvendige arbeider gjøres ferdig.
Det mangler utlufting over tak eller mekanisk utlufting fra bad.

Dette arbeidet må være fullført innen: 01.09.1994

Bygningssjefen i Kristiansund, den 22.06.94

Ref.: M9413112

BYGNINGSSJEFEN I KRISTIANSUND N

Harald Gjølset

Gunnar Otto Strømme

Kopi sendt til:

Ansvars- havende	Navn	Adresse
	TANJA LOE	FREIVEIEN 49 HER
Andre	Navn	Adresse



Megleropplysninger

Adresse: Freiveien 49			
Gnr.: 8	Bnr.: 14	Fnr.:	Snr.:

Gjeldende planer med bestemmelser

Eiendommen er:

☒ Regulert ☐ Uregulert

Planopplysninger	PlanID og plannavn	Formål	Vedtatt dato
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel 2020-2032, med mindre endring vedtatt 14.05.2024	Boligbebyggelse – nåværende	07.09.2023 14.05.2024
Kommunedelplan			
Reguleringsplan	R-230 Vågen	Spesialområde bevaring bolig (SBB4), gate m/u fortau	30.10.2001
Mindre reguleringsendring/ Bebyggelsesplan			

Bestemmelser til plan som er vedlagt:

☒ Kommuneplan ☐ Kommunedelplan
☒ Reguleringsplan ☐ Mindre endring/Bebyggelsesplan

Kommentarer:

- Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt: Eiendommen ligger innenfor hensynssone kulturmiljø H570-6.
- Ved motstrid går kommune(-del) planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en detaljeringssone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde: Eiendommen omfattes av detaljeringssone H910_1 hvor R-230 Vågen fortsatt skal gjelde.



Innsendte arealplaner

Planer under arbeid i området:

☐ Ja

☒ Nei

PlanID og Plannavn		Status:
-----------------------	--	---------

Kommentarer:

Avkjørsel til eiendommen

☐ Eiendommen har (regulert) avkjørsel til/fra offentlig gate/vei.

☐ Eiendommen har avkjørsel til/fra privat vei. Rettighet til adkomst må avklares/sikres.

☐ Eiendommen har avkjørsel til/fra regulert felles adkomst/vei.

☒ Eiendommen har kun gangadkomst til offentlig vei.

Kommentar:

Kommentarer til ordren:

Med hilsen:

Plan og byggesak, reguleringsavdelingen v/Marita K. Spånberg
26.08.2026



Kristiansund
kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 8	Bnr: 14	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Freiveien 49 6512 KRISTIANSUND N			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)		Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)		Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
	Teiggrense generert		Teiggrense fiktiv		Flaggstang
	Beskrivende hjelpelinje for anlegg		Fiktiv avgrensning for anlegg		Steingjerde
	Gjerde		Kai- og bryggekant		Loddrett mur
	Ruin		Flytebrygge		Kai og brygge
	Trapp		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Udefinerte bygg		Bolig
	Fiskeri og landbruk		Garasje og uthus		Annen næring
	Byggetiltak		Hekk		Veg annen avgrensning
	Veg fiktiv grense		Vegdekkekant		Vegrekkverk
	Gangveg		Gang- og sykkelveg		Veg
	Kystkontur		KystkonturTekniskeAnlegg		Havflate
	Eiendomsteig		Høydekurve 1m Kristiansund		Forskningskurve Kristiansund
	Bebygd område		Skog		Annet



KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 8

Bnr: 14

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Freiveien 49, 6512 KRISTIANSUND N

Hj.haver/Fester:



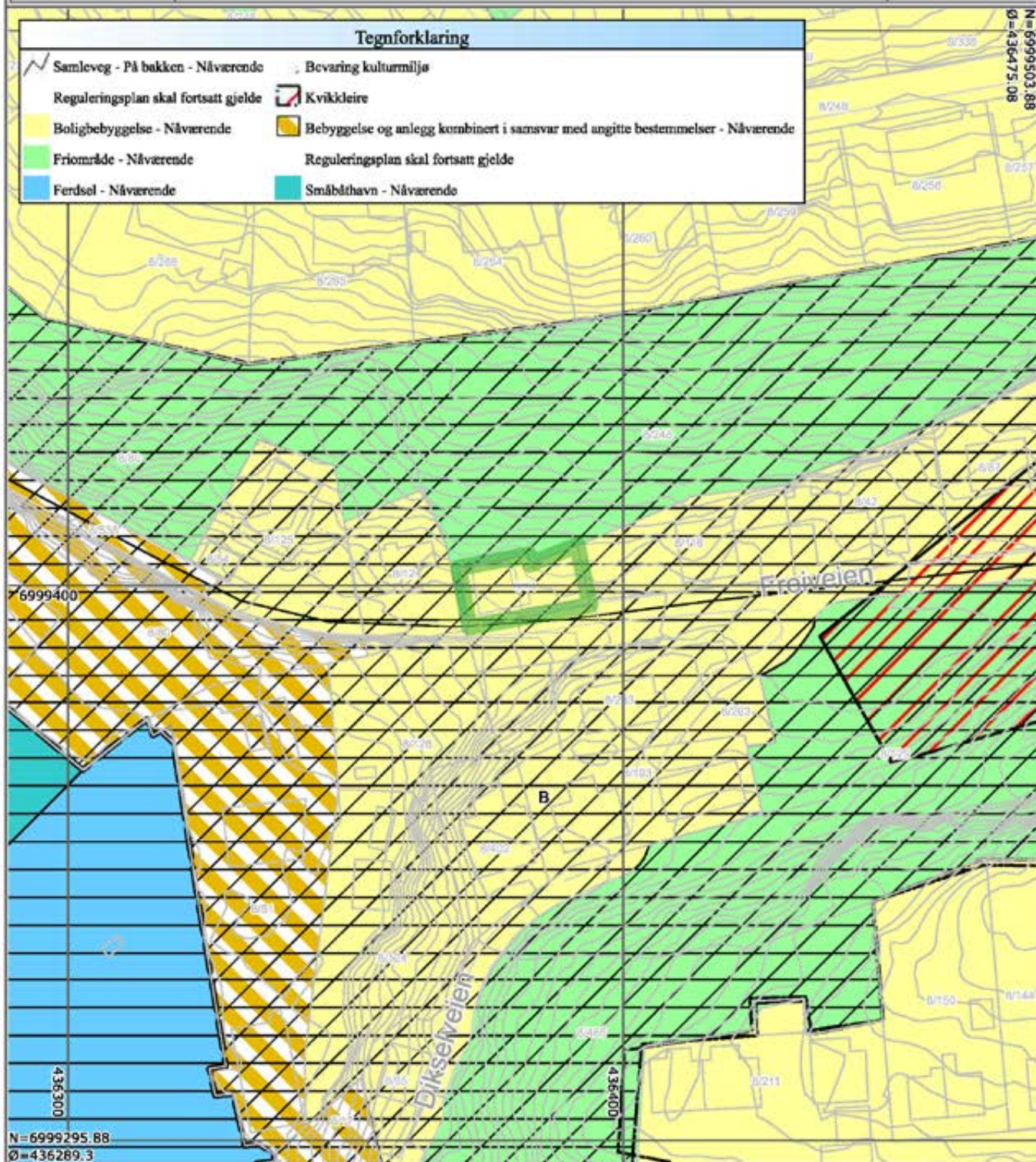
**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 26/8-2026 Sign:

Målestokk
1:1000

Tegnforklaring

- | | |
|--------------------------------------|---|
| Samleveg - På bakken - Nåværende | Bevaring kulturmiljø |
| Reguleringsplan skal fortsatt gjelde | Kvikkleire |
| Boligbebyggelse - Nåværende | Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende |
| Friområde - Nåværende | Reguleringsplan skal fortsatt gjelde |
| Ferdsel - Nåværende | Småbåthavn - Nåværende |



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



Adresse

Freiveien 49, 6512 KRISTIANSUND N

Dato for energimerking

28.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-340663

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

12609353

Gårdsnummer

8

Bruksnummer

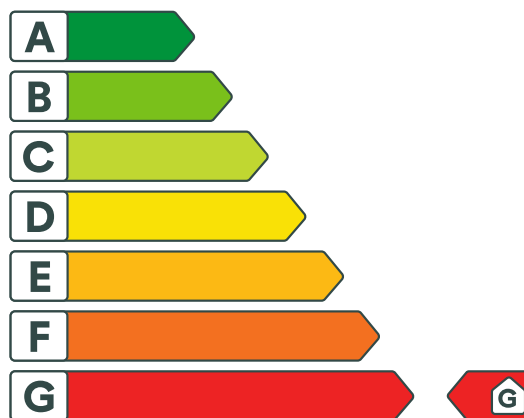
14

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår

1899

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

88,0 m²

Oppvarmet bruksareal

88,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

599,09



Freiveien 49, 6512 KRISTIANSUND N

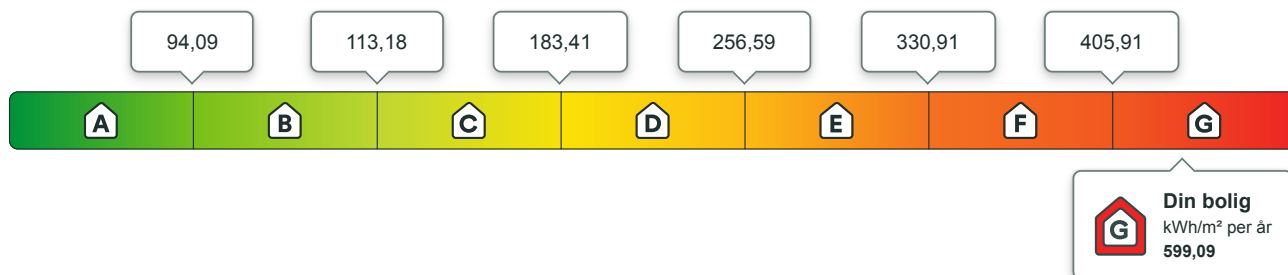


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vektning, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
47 971,59

kWh/m² per år
545,13

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Freiveien 49, 6512 KRISTIANSUND N



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Solceller Nei	Lekkasjetall Nei



Freiveien 49, 6512 KRISTIANSUND N



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Brukertiltak

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Nabolagsprofil

Freiveien 49 - Nabolaget Stortua - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Offentlig transport

 Goma	8 min 
Totalt 9 ulike linjer	0.7 km
 Kristiansund Kvernberget	13 min 

Skoler

Folkeparken skole (1-7 kl.)	12 min 
335 elever, 15 klasser	1.1 km
Allanengen skole (1-7 kl.)	21 min 
214 elever, 16 klasser	1.8 km
Nordlandet barneskole (1-7 kl.)	23 min 
161 elever, 11 klasser	1.9 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min 
318 elever, 24 klasser	1.5 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min 
284 elever, 25 klasser	1.7 km
Atlanten videregående skole	16 min 
500 elever, 18 klasser	1.3 km
Kristiansund videregående skole	17 min 
950 elever	1.4 km

Ladepunkt for el-bil

 Kristiansund, Norway	9 min 
 Circle K Kristiansund	13 min 

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

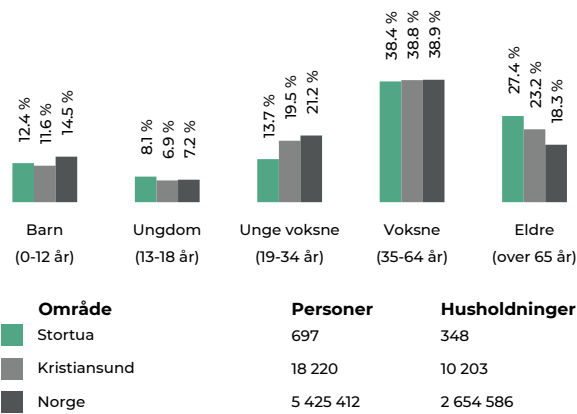
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år)	13 min 
106 barn	1 km
Atlantis naturbarnehage (0-5 år)	15 min 
74 barn	1.3 km
Nordlandet barnehage (0-5 år)	23 min 
97 barn	1.9 km

Dagligvare

Bunnpris Stortua	7 min 
Post i butikk, PostNord	0.6 km
Bunnpris Marokko	15 min 



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Gateparkering

Lett 88/100

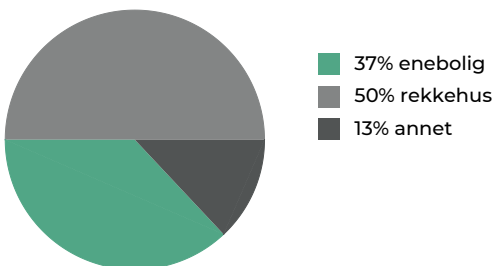
Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

⚽ Goma aktivitetshus	8 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.7 km
⚽ Stortua Ballbinge	10 min 🚶
Ballspill	0.8 km
🏊 Actic Atlanterhavsbadet	13 min 🚶
🏊 Family Sports Club Midtbyen	5 min 🚶

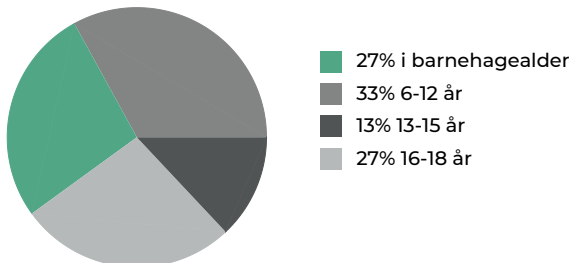
Boligmasse



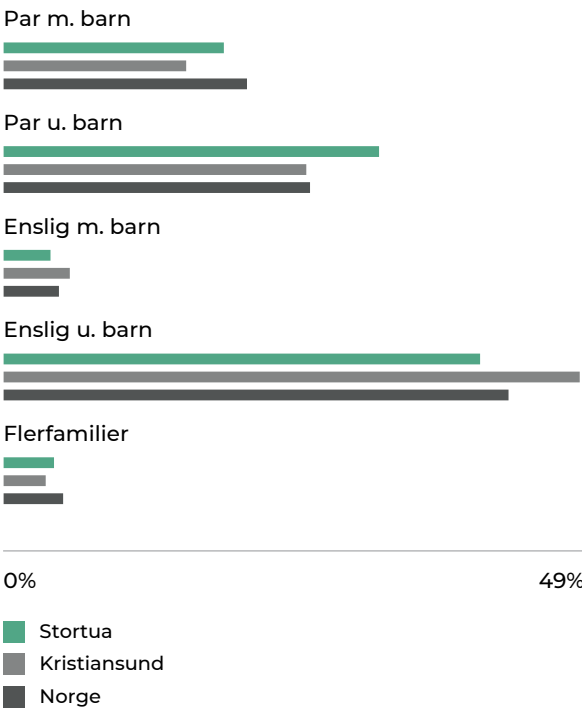
Varer/Tjenester

📺 ALTI Storkaia	4 min 🚶
🏪 Apotek 1 Storkaia	4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

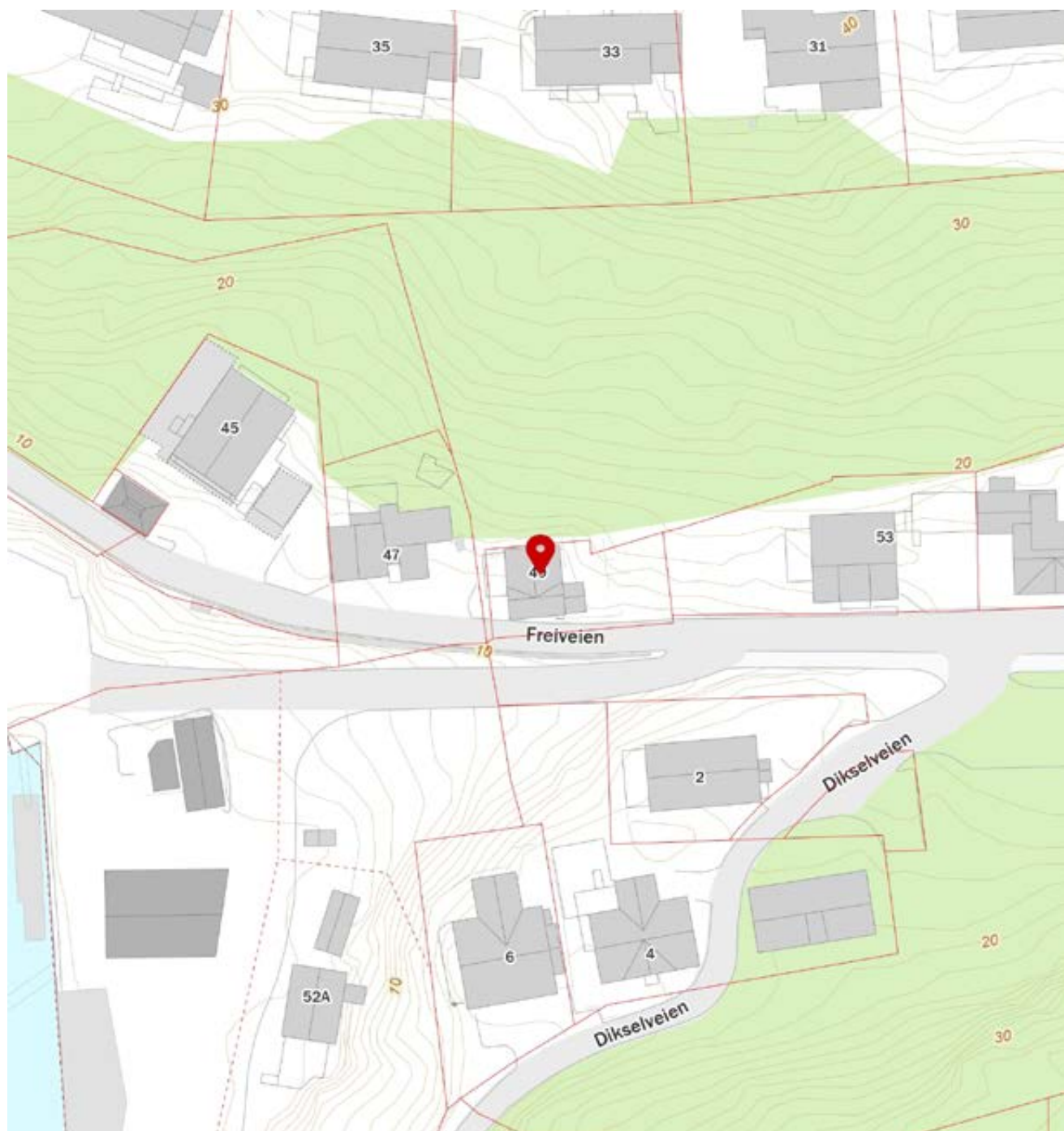


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

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

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

BUDSKJEMA TVANGSSALG

Oppdragsnr. 4-0279/26

Bindende kjøpetilbud. Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven signeres.

Undertegnede gir herved følgende bud på eiendommen:

EIENDOM		
Adresse og matrikkel		
Freiveien 49, 6512 Kristiansund N - gnr. 8, bnr. 14 i Kristiansund kommune.		
Tilbudt kjøpesum (NOK):	Beløp i blokkbokstaver	Beløp

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Generelt

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

Hvem kan være medhjelper?

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

Markedsføringen

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

Feil og mangler, heftelser m.m.

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

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

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

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

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Oppgjør og overtakelse

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27. Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Forsikring

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

Saksøktes fraflytting

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

Skjøte

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

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

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



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/