notar



FREI

Ørnhaugen 14

Enebolig | BRA-i/BRA Total 170/217 kvm | 2 soverom

Totalpris kr. 3 597 240,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.





Innhold

Nøkkelinformasjon	6
Bilder	8
Ditt nye nabolag	19
Om eiendommen	21
Plantegning	30
Vedlegg	34
Budskjema	97

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Nøkkelinformasjon

Adresse	Ørnhaugen 14, 6522 FREI
Prisantydning	Kr 3 490 000,-
Omkostninger	Kr 107 240,-
Totalpris	Kr 3 597 240,-
BRA-i/BRA Total	170/217 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1977
Soverom	2



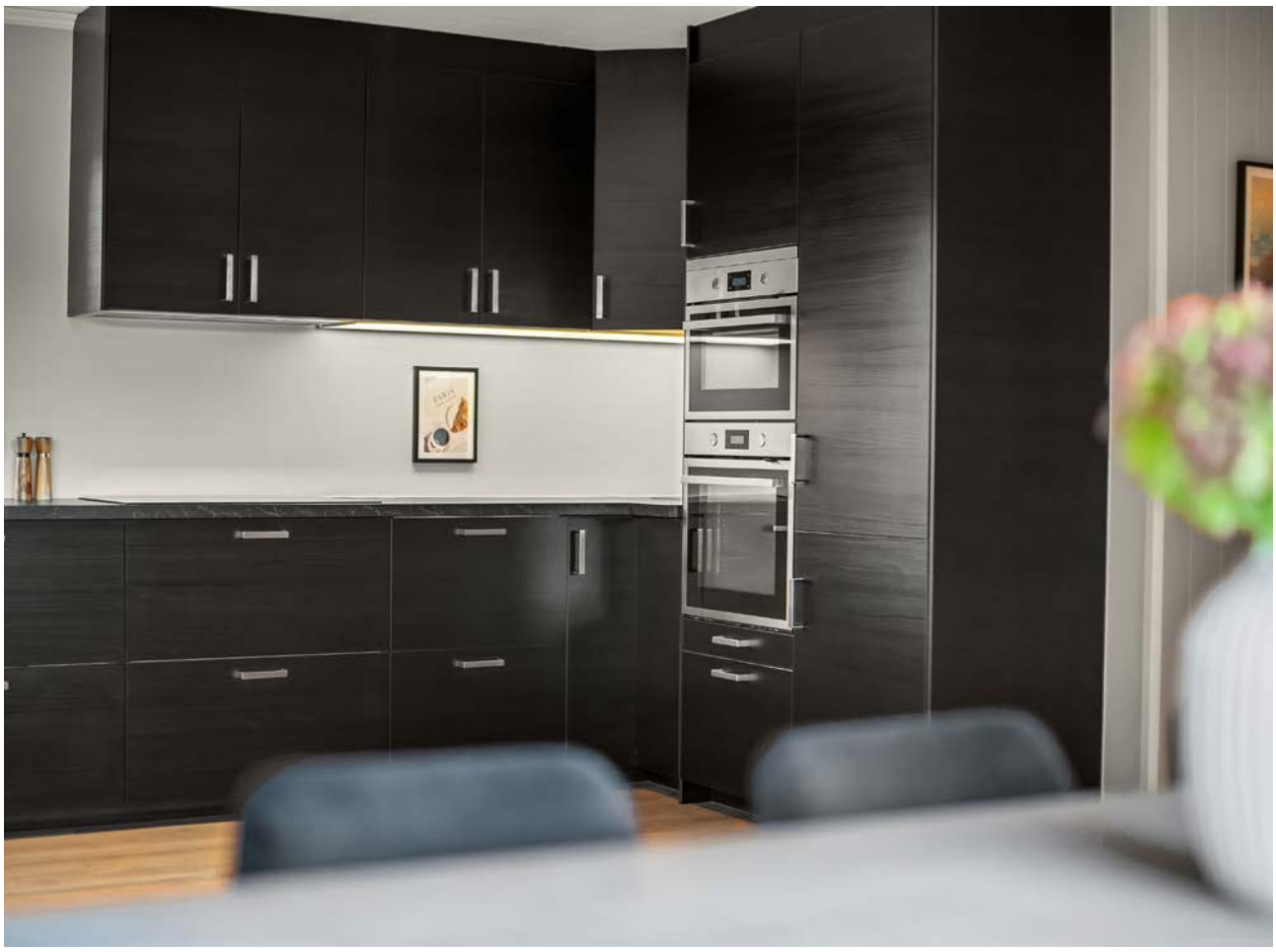







































14



Velkommen til Ørnhaugen 14

Din lokale eiendomsmegler Notar v/Anders Havneraas ønsker velkommen til en innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet på Ørnhaugen på Frei! Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig område med nærhet til skole, barnehage, dagligvare, buss og flotte turmuligheter.

Boligen er oppført i 1977 og har et bruksareal på 170 kvm. Den fremstår som jevnlig vedlikeholdt med flere oppgradering i nyere tid. Badet ble renovert i 2021, og vedovn ble installert i 2024. Planløsningen byr på entré, gang, stue/kjøkken, 2 bad, vaskerom, kjellerstue, verksted og 3 soverom (soverom og stue i kjeller er ikke omsøkt).
Fra stuen er det utgang til veranda med herlig utsikt, hvor en kan nyte sola til solnedgang! Gode parkingsmuligheter på tomt og i nyoppført garasje på 47 kvm.
Vi ønsker velkommen til visning!

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Ånesmyra på Frei, i Kristiansund kommune, i nabolaget Solsletta. Området har gode turmuligheter med nærhet til skog og mark. Området har gode kollektivforbindelser med Åneskrysset 5 min unna og linje 812 ca. 0.5 km fra boligen. Kristiansund Kvernberget ligger 8 min unna.

For barnefamilier ligger Bjerkelund skole (1-7 kl.) 5 min unna, ca. 0.4 km fra eiendommen. Frei ungdomsskole (8-10 kl.) ligger 3.7 km unna. Atlanten videregående skole ligger 11.2 km unna, og Kristiansund videregående skole ligger 11.3 km unna. I nærheten finnes også flere barnehager, blant annet Gårdsbarnehage 0.6 km unna, Veslefrikk barnehage 3.2 km unna og Rensvik barnehage 4 km unna.

Dagligvaretilbudene er lett tilgjengelige. Bunnpris Freitorget ligger 4 min unna, med Post i butikk og PostNord 2.4 km fra eiendommen. Bunnpris Rensvik ligger 5 min unna, med Post i butikk, PostNord og søndagsåpent 3.6 km fra boligen. For øvrige servicetilbud ligger ALTI Futura 9 min unna, og Vitusapotek Futura - Kristiansund ligger også 9 min unna.

Det er også gode muligheter for aktivitet og trening i nærområdet. Bjerkelund skole Aktivitetshall for ballspill ligger 5 min unna og 0.4 km fra eiendommen, og Åneset ballslette ligger 6 min unna, også 0.4 km fra boligen. Optima Helse ligger 3 min unna, mens Family Sports Club Løkkemyra ligger 9 min unna.

Adkomst

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

Ørnhaugen 14

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Ørnhaugen 14, 6522 FREI

Oppdragsnummer
4-0393/26

Selger
Martin Rødseth Gulbrandsen
Sigrid Heggdalsvik

Matrikkel
Gårdsnummer 121, bruksnummer 103, , ideell andel 1/1.
Gårdsnummer 121, bruksnummer 62, , ideell andel 1/1.
 i Kristiansund kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Energiklasse
D

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.

Selger har avtale om Norgespris.
Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowattime (ekskl. mva). Avtalen er er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

Tomt
Eiet tomt på 1.797 kvm.

Beskrivelse av tomt
Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.
Opparbeidet uteareal med plen og gangarealer.
Asfaltert innkjøring og biloppstillingsplasser.
Eiendommen består av to bruksnummer, på hhv 1088 og 708 kvm.

Takst
Tilstandsrapport datert 27.10.2026. utført av Erik Bergsnev.

Byggeår
1977

Byggemåte
Enebolig oppført på støpt plate på mark, med høye ringmurer av betongstein med pussede overflater utvendig, og grunnmur i betongstein. 1. etasje har vegger i bindingsverk med liggende bordkledning på yttervegg, og bordkledning, vindsperre og lekter er skiftet på deler av fasadene, med gnagesikring montert. Taket har valmtaksform bygget i W-takstoler med kaldtloft, undertak av sponplater og takpapp, og tekking av steinbelagte stålplater. Det er grunnmursbeskyttelse av eldre type, og tomten er opparbeidet med knuste steinmasser. Takrenner og nedløp er av metall. Det er malte trevinduer med 2-lags glass, hovedytterdør med 2-lags glass, malt balkongdør i tre med 2-lags glass i stuen, malt balkongdør i tre med 3-lags glass på badet, samt malt ytterdør fra bod til carport og enkel kjellerdør i tre i gang. Terrasse på understøttende konstruksjon over carport har glassrekkverk, det er terrasser og platting på terreng, og utvendig trapp i treverk i inngangsparti.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig > Taktekking
Avvik: • Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Avvik: • Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen på vestveggen.

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Avvik: • Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

- Utvendig > Balkongdør - stue
Avvik: • TG2 er satt på grunnlag av gjennomgående høy alder og begrenset eller manglende vedlikehold i senere tid, spesielt med hensyn til lukkemekanismer, pakningenes tetthet og usikker eller begrenset restlevetid.

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Avvik: • Det er registrert noe lekkasje i tetting mellom bjelker på terrasse. Svært begrenset skadepotensiale siden det er åpen carport under.

- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng
Avvik: • Platting på terreng preges av fuktbelastning over tid, og har en del slitasje.

- Innvendig > Overflater - gulv
Avvik: • Det er registrert noe svelling og glipper i skjøter i laminat på stue/kjøkken.
• Stedvise glipper i laminat kan skyldes at laminatbordene ikke er lagt med tilstrekkelig omlegg/forskyvning (min 30 cm), og som medfører at bordene ikke blir liggende stabilt.

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Avvik: • Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er målt 18 mm høydeforskjell på stue, som er mest fremtredende rundt pipe. I kjeller er det målt høydeforskjell på 27 mm i gang og på soverom.

- Innvendig > Innvendige trapper
Avvik: • Trappen har noe underdimensjonerte trinn, og noen trinn er litt ustabile.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Avvik: • Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv
Avvik: • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er registrert noe kanting på flis på gulv, samt en oppkant/forhøyning ved dusjnisje. Det er også registrert noe ujevnheter i mosaikkfliser i dusjnisje, som kan føre til at noe vann blir stående.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: • Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
• Det er registrert noe ufagmessig montering høydemessig av slukrenne mot vegg, som gjør at inndekningen ikke ligger i nivå med gulvfliser.

- Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: • Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
Avvik: • Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv
Avvik: • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: • Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon
Avvik: • Det er kun lufteventil i yttervegg

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Avvik: • Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Avvik: • Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik: • Fuktsikring og drenering har nådd en alder som

gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Avvik: • Det er påvist en del sprekker og riss i murpuss. Det er noe sprekker i mur/fuger i carport.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Avvik: • Vannledninger av galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell
Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré. Eier opplyser om at anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert i 2021.
Avvik: • Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Boligen ble kjøpt i 2017.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Firmanavn: Bademiljø, Havneraas elektro,
Beskrivelse: Bademiljø sto for rør og oppkobling av rørsystem. Havneraas elektro sto for strøm. Membran og flis/fug er utført selv

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja
Beskrivelse: Det ble revet til stenderverk før det ble montert litex plater og membran bånd pluss smøremembran

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Ser sprekker i enkelte stener i grunnmur som har vært der siden jeg overtok

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Firmanavn: Havneraas elektro og Electroteam
Beskrivelse: Havneraas elektro sto for renovering av sikringsskap strøm til vaskerom og bad i 2etg. Elektroteam sto for strøm til nytt kjøkken. Enkelte lys er montert selv

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

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja
Beskrivelse: Usikker på årstall, men vet det var utført kontroll en stund før jeg overtok

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
Ja
Beskrivelse: Bordkledning er byttet selv og enkelte vinduer

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Terasser er bygd selv, samme med garasje

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
Ja
Firmanavn: Tegneriet AS
Beskrivelse: Venter på ferdigattest på garasje som sendes inn av ansvarlig foretak (Tegneriet AS)

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

Ja

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

Regulerings- og arealplaner
Følger Kommuneplanens arealdel 2020-2032, med mindre endring vedtatt 14.05.2024, ikrafttredelse 07.09.2023 og 14.05.2024. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse – nåværende.

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
Boligen har luft-til-luft varmepumpe, vedovn og elektriske varmekabler. Det er elektriske varmekabler på bad i 1. etasje og på vaskerom i kjeller.

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

NIBR opplyser at det er varslet tilsyn i 2023 som ikke er utført.

Parkeringsforhold
Parkering i garasje og carport, samt asfaltert innkjøring med biloppstillingsplasser. Carporten har direkte adkomst til boligen.

Eiendommen har en ny, romslig garasje med god plass oppført i 2026. Høy takhøyde og port som gir mulig for lagring av for eksempel bobil, båt eller traktor.

Vei/Vann/Kloakk
Eiendommen er tilknyttet privat 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 midlertidig brukstillatelse for bolighus nybygg datert 24.06.1977.
Det er gjenstående arbeider tilknyttet bla. trapp, pussing av mur, avtrekk, terrasse og vei. Selger opplyser om at avvik i midlertidig brukstillatelse er utført.

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 foreligger godkjent vedtak for terrenginngrep og oppføring av garasje, datert 15.12.2025. Selger opplyser at det er sendt inn søknad om ferdigattest.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.
- opprinnelig soverom 3 i hovedetasjen er i dag innlemmet i et større bad.
- deler av vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.
- det er ikke mottatt tegninger eller godkjenning for utvidelse av terrasse med carport.
- det er utført fasadeendringer med bla. tillhørende trapper og plattinger som ikke er omsøkt. Dette inkludere også trapp og overbygg ved boblebad.
- soverom i kjeller er iht tegninger godkjent som bod. Tiltaket er ikke omsøkt.
- bad i kjeller er iht tegninger godkjent som bod. Tiltaket er ikke omsøkt.
- verksted og rom benyttet som kjellerstue iht tegninger godkjent som bod/disp.rom. Tiltaket er ikke omsøkt.

Selger påtar seg ikke ansvaret for å byggemelde eller få godkjent tiltakene i ettertid. Kjøper overtar ansvaret og risikoen knyttet til disse forholdene, herunder kostnadene til eventuell søknad og utfallet av disse. Dersom tiltakene blir godkjent må kjøper påregne å dekke kostnader til nødvendige tiltak. Dersom godkjenning ikke gis, må kjøper regne med at bygg/

tilbygg må tilbakeføres eller fjernes.

Radonmåling
Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på tidligere radonmålinger. Bygningen er oppført uten radonsperre. Det var heller ikke krav om radonforebyggende tiltak på oppføringstidspunktet. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Innhold
1. etasje:
BRA-i 85 kvm: Entré, gang, bad, trapperom, stue/kjøkken og 2 soverom
TBA 32 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:
BRA-i 85 kvm: Gang m/trapp, soverom, vaskerom, bad, mellomgang, kjellerstue og verksted/kontor
TBA 21 kvm: Terrasse og balkongareal

Garasje:
BRA-e 47 kvm: Garasje

Standard
Innvendige overflater:
Gulv: laminat, flis, betong og belegg.
Vegger: panel, malte plater og malte glatte flater.
Himling: malte plater, malte glatte flater og panel.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkeninnredning med under- og overskap samt høyskap med slette fronter og glassdører. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og to stekeovner. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:
Badet ble renovert i 2021. I forbindelse med renoveringen ble også vann- og avløpsrør, sluk og elektrisk anlegg skiftet ut. Veggene er flislagt, og taket har malte slette overflater med innfelte downlights og høyttalere. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet er innredet med underskap og høyskap med slette fronter, heldekkende dobbel servantplate, speilskap og belysning. Det er veggmontert toalett, dusjnisje og håndkletørker. Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Bad i kjeller:
Badet i kjeller har malt strie på vegger og panel i tak. På gulvet er det vinylbelegg. Badet er innredet med heltre innredning med underskap og nedfelt servant, samt speilskap. Det er dusjkabinett og toalett. Badet har naturlig ventilasjon.

Vaskerom i kjeller:
Vaskerommet er fra 2020. Veggene har malt betong og malte plater, og taket har malt panel. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Vaskerommet er innredet med underskap med profilerte fronter, heltre benkeplate og nedfelt vask. Det er opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har naturlig ventilasjon.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør) til bad, og øvrig installasjon med glødde kobberrør med plasthylse. Rør-i-rør-anlegget er besiktiget i rørskap.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør av PP-plastrør.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon.
- Andre installasjoner: Luft-til-luft varmepumpe fra 2019.
- Varmtvannstank: Ca. 200 liters varmtvannstank fra 1999.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.
- Branntekniske forhold: Røykvarslere og slukkeapparat.

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

Hvitevarer
Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre

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

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Arealer
BRA - i: 170 m²
BRA - e: 47 m²
BRA totalt: 217 m²
TBA: 53 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 85 m² Gang m/trapp, soverom, vaskerom, bad, mellomgang, kjellerstue og verksted/kontor
1. etasje
BRA-i: 85 m² Entré, gang, bad, trapperom, stue/kjøkken og 2 soverom

TBA fordelt på etasje
Underetasje
21 m² Terrasse- og balkongareal1. etasje
32 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 47 m² Garasje

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger i kommunens arkiv. Planløsningen er imidlertid noe endret siden oppføringstiden. I 1.
etasje er toalettrom fjernet, vegg mellom stue og kjøkken er fjernet, soverom 3 er inkludert i et større bad. I kjeller er bodareal/disponibelt areal innredet til boligformål. Matbod er bygget om til bad, redskap/ sportsbod er bygget om til soverom og deler av disponibelt rom er bygget om til kjellerstue. Det er ikke søkt om bruksendring for arealer som har blitt omdisponert eller innredet til boligformål. Innredning av rom eller arealer, som for eksempel boder, uinnredede kjeller- eller loftsarealer (såkalte «tilleggsdeler»), regnes som bruksendring og er søknadspliktige tiltak.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 3 490 000,-

Kommunale avgifter
Kr 33 199,- pr år 2026

Info kommunale avgifter
Beløpet gjelder vann, avløp, feiing/tilsyn, eiendomsskatt og renovasjon.

Andre utgifter
Selger opplyser at de betaler kr 745,- pr kvartal til veilag. Det er planlagt reasfaltering av vei som fører til økt kontingen på kr 437,- pr kvartal.

Formuesverdi - Primær
Kr. 533 227,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 2 132 908,- som sekundærbolig for 2024

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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger

kr. 3 490 000,- (Prisantydning)
---
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 87 250,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 107 240,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 3 597 240,- (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

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter

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

1505/121/103:
05.07.1976 - Dokumentnr: 303542 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:121 Bnr:53
Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:121 Bnr:102
«Eiendommen gis gjensidig veirett for gange og nødvendig kjøretøy på mine andre eiendommer gnr. 21 bnr. 53 "Nyheim" og bnr. 102 "Lisebo", Frei kommune, mot å delta med 1/3 part av omkostninger med opparbeidelse og senere vedlikehold av veien.
Det anmerkes at etter skjøte tinglyst 22.11.1945 har eiendommen veirett frem til riksveien på gnr. 21 bnr. 1 "Åsnes".»

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

Forsikringsselskap

Eika

Polisenummer

38015004

Diverse opplysninger

Diverse

Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

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 boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

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

Legalpant

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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
20.11.2026

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

Megler
Anders Havneraas, Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Epost: anders@notar.no

Meglers Vederlag
Fastpris vederlagkr. 45000.00 (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 15 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 000,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 16 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 3 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en

mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

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 dekningssalg 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

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Ørnhaugen 14

Plantegning



INTERIØRFOTO

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



INTERIØRFOTO

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Ørnhaugen 14

Vedlegg

Egenerklæring
Tilstandsrapport
Brukstilaltelse
Vedtak
Tegninger
Kart
Tinglyst erklæring

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Kristiansund

Oppdragsnr.
4-0393/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sigrid Heggdalsvik	Martin Rødseth Gulbrandsen

Gateadresse
Ørnhaugen 14

Poststed	Postnr
FREI	6522

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Eika

Polise/avtalenr.: 38015004

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 4-0393/26

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bademiljø sto for rør og oppkobling av rørsystem. Havneraas elektro sto for strøm. Membran og flis/fug er utført selv
Arbeid utført av	Bademiljø, Havneraas elektro,

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble revet til stenderverk før det ble montert litex plater og membran bånd pluss smøremembran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ser sprekker i enkelte stener i grunnmur som har vært der siden jeg overtok

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Havneraas elektro sto for renovering av sikringsskap strøm til vaskerom og bad i 2etg. Elektroteam sto for strøm til nytt kjøkken Enkelte lys er montert selv
Arbeid utført av	Havneraas elektro og Electroteam

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Usikker på årstall, men vet det var utført kontroll en stund før jeg overtok

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bordkledning er byttet selv og enkelte vinduer

Document reference: 4-0393/26

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Terasser er bygd selv, samme med garasje

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Venter på ferdigattest på garasje som sendes inn av ansvarlig foretak (Tegneriet AS)

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 4-0393/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 4-0393/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sigrid Heggdalsvik	2e90fc4e34c1ab1c6760-91b5ada091105a4ca1f1	10.11.2026 14:10:51 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Gulbrandsen	e39601d3610ab4db927a-e1e1fa69daca3ae6f32c	10.11.2026 14:10:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4-0393/26

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Ørnhaugen 14, 6522 FREI
KRISTIANSUND kommune
gnr. 121, bnr. 103

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 27.10.2026 **Rapportdato:** 17.11.2026 **Oppdragsnr.:** 12629-1371 **Eiendomsverdi ref nr:** SK8848

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Bergsnev **Vår ref:** Erik Bergsnev

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.



Rapportansvarlig



Erik Bergsnev
Uavhengig Takstingeniør
erik.bergsnev@obron.no
900 12 755

Ørnhaugen 14, 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 103
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Ørnhaugen 14, 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 103
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Ørnhaugen 14, 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 103
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Boligen holder en normal standard og fremstår jevnlig vedlikeholdt.

Ingen større avvik utover de som er nevnt under de aktuelle punktene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Enebolig oppført på støpt plate på mark, med høye ringmurer av betongstein med pussede overflater utvendig.
1. etasje har vegger i bindingsverk med liggende bordkledning på yttervegg.
Tak i valmtaksform bygget i W-takstoler, med kaldtloft. Undertak av sponplater og takpapp. Taket er tekket med steinbelagte stålplater.
Takrenner og nedløp er av metall.
Det er malte trevinduer med 2-lags glass.
Hovedytterdøren er malt og har 2-lags glass.
Balkongdøren i stuen er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Badet har malt balkongdør i tre med 3-lags glass.
Det er malt ytterdør fra bod til carport, og enkel kjellerdør i tre i gang.
Terrasse på understøttende konstruksjon over carport, med glassrekkverk.
Terrasser på terreng understøttet av bjelker eller pilarer mot øst, og platting på terreng som ligger inntil boligen mot sør.
Utvendig trapp i treverk i inngangsparti.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er utført med laminat, flis, betong og belegg.
Vegger er utført med panel, malte plater og malte glatte flater.
Himling er utført med malte plater, malte glatte flater og panel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er grovstøp med tilfarergulv.
Det er elementpipe fra byggeår og vedovn fra 2024.
Boligen har ubehandlet tretrapp.
Innvendige dører er finerdører og formpressede innerdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Bad
Badet er etablert i 2021.

Veggene er flislagt, og taket har malte slette overflater med innfelte downlights og høyttalere.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er smøremembran på vegg og gulv. Slukrenne er ved vegg i dusjsonen.
Badet har innredning med underskap og høyskap med slette fronter.
Heldekkende dobbel servantplate. Speilskap og belysning.
Veggmontert toalett og dusjnisje, samt håndkletørker.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom

Veggene har malt betong og malte plater. Malt panel i tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Gulvet har påstrykningsmembran/smøremembran, og det er plastsluk.
Våtrommet har innredning med underskap med profilerte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt vask. Opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Våtrom › Kjeller › Bad

Badet har malt strie på vegger og panel i tak.
Vinylbelegg på gulv.
Det er plastluk og synlig tettesjikt.
Innredning i heltre med underskap og nedfelt servant. Speilskap.
Dusjkabinett og toalett.
Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med under- og overskap, samt høyskap med slette fronter/glassdører. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og to stekeovner.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør) til bad, og øvrig installasjon har glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er grunnmursbeskyttelse av eldre type, og tomten er opparbeidet med knuste steinmasser.
Grunnmuren er i betongstein.
Forstøtningsmuren er av betong.
Tomten ligger i lett skrånede terreng, og er oppfylt/arrondert slik at tomten rundt selve bygget i all hovedsak fremstår tilnærmet flat.
Avløpsledningene er av ukjent type, fra 1977, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av galvaniserte stålrør, fra 1977, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Ørnhaugen 14, 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 103
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente tegninger i kommunens arkiv. Planløsningen er imidlertid noe endret siden oppføringstiden. I 1. etasje er toalettrom fjernet, vegg mellom stue og kjøkken er fjernet, soverom 3 er inkludert i et større bad.
I kjeller er bodareal/disponibelt areal innredet til boligformål. Matbod er bygget om til bad, redskap/sportsbod er bygget om til soverom og deler av disponibelt rom er bygget om til kjellerstue.

Det er ikke søkt om bruksendring for arealer som har blitt omdisponert eller innredet til boligformål.

Innredning av rom eller arealer, som for eksempel boder, uinnredede kjeller- eller loftsarealer (såkalte «tilleggsdeler»), regnes som bruksendring og er søknadspliktige tiltak.

Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk enn det som opprinnelig ble godkjent. Rapporten tar ikke stilling til mulighetene for fremtidig bruksendring eller godkjenning til dagens tiltenkte bruk.

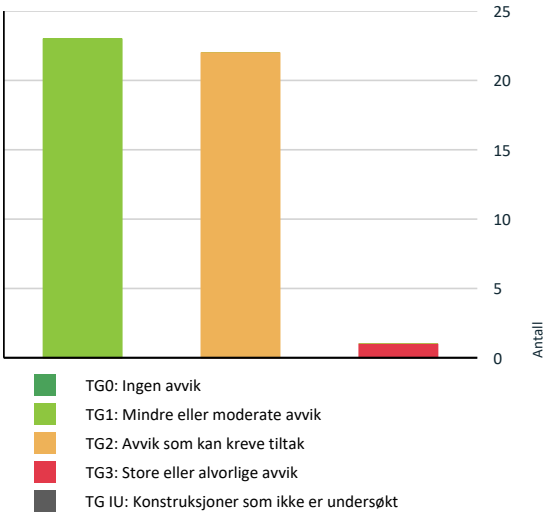
Ved en eventuell søknad om bruksendring til boligformål vil brannsikkerhet og rømningsveier være viktige faktorer, og kravene på søketidspunktet må oppfylles. Andre forhold, som dagens krav til takhøyde, dagslys og utsyn, kan vurderes som mindre strenge for boliger som er byggesøkt før 1. juli 2011. Nærmere informasjon om slike tiltak kan innhentes på kommunens nettsider.

Ørnhaugen 14, 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 103
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

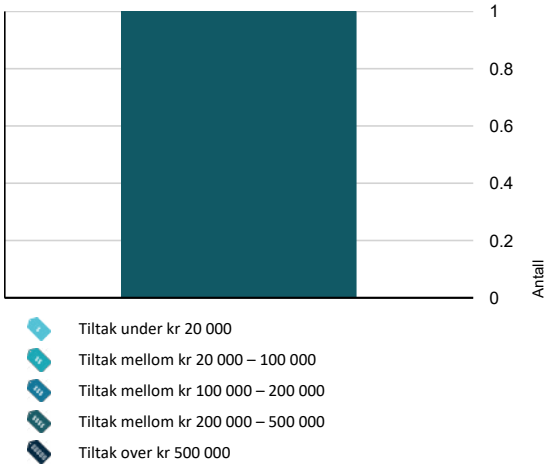
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene etter forskrift til avhendingslova. Tilleggsundersøkelsene gjelder kun angitte forhold, og innebærer ikke at hele rapporten har utvidet undersøkelsesomfang. Etasjeskille i bolighuset er vurdert etter NS3600 Teknisktilstandsanalyse ved omsetninger av bolig 2025, tillegg A, punkt A2.11. Øvrige forhold er undersøkt på forskriftens ordinere minimumsnivå.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkongdør - stue	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side

Ørnhaugen 14, 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 103
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Ørnhaugen 14, 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 103
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Ifølge papirer fra kommunens arkiv.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget har noe vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med steinbelagte stålplater og er besiktiget fra bakkenivå.
Taktekkingen er opplyst skiftet i regi av tidligere eiere omkring 2005. Selger har ingen ytterligere opplysninger eller dokumentasjon som angir nøyaktig tidspunkt for arbeidene eller hva som konkret ble utført. Det foreligger heller ingen opplysninger om arbeidene ble utført av firma/fagfolk eller som egeninnsats.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Selv om det ikke er registrert synlige avvik av betydning utover normal og forventet aldersslitasje, må det likevel tas hensyn til at minst halvparten av forventet brukstid er passert, og at gjenværende funksjonstid er usikker.

Risikoen for svekket tetthet og mindre lekkasjer øker med alderen, og mindre lekkasjer kan utvikle seg og pågå over tid uten å bli oppdaget. Selv om det ikke er registrert forhold som tilsier umiddelbart behov for omfattende tiltak, må dette tas i betraktning.

Som forebyggende tiltak anbefales derfor regelmessig kontroll og nødvendig vedlikehold, spesielt ved takgjennomføringer og andre sårbare overganger, i påvente av fremtidig omtekking eller utskifting.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Bygningen har valmtak med W-takstoler i tre og undertak av sponplater. Loftet er et kaldt loft.

Eier har ettermontert innsektsnett i raftekasser.

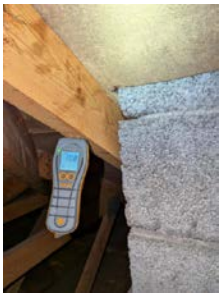




Ørnhaugen 14, 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 103
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Eier opplyser om at bordkledning, vindsperre og lekter på østveggen og halve sør- og nordveggen er skiftet i 2020. Det ble også montert gnagesikring(musebånd).

Det er i tillegg ettermontert gnagesikring(musebørster) bak kledning som ikke er skiftet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen på vestveggen.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer er hovedsakelig fra byggeår. Stuevinduer har nye glass fra 2011. Vindu på hovedsoverom er skiftet i sin helhet i 2022.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Vinduene har en alder og tilstand som tilsier at utskifting også bør vurderes. Vedlikehold kan forlenge gjenværende levetid, men dagens vinduer og dører har vesentlig bedre isolasjonsevne og tetthet. Utskifting vil derfor kunne redusere varmetap og bidra til bedre energieffektivitet, og være mer rasjonelt enn omfattende vedlikehold.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er malt og har 2-lags glass.

TG 2 Balkongdør - stue

Beskrivelse

Balkongdøren i stuen er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• TG2 er satt på grunnlag av gjennomgående høy alder og begrenset eller manglende vedlikehold i senere tid, spesielt med hensyn til lukkemekanismer, pakningenes tetthet og usikker eller begrenset restlevetid.

Konsekvens/tiltak

• Dørene er i fortsatt i grei stand alder tatt i betraktning, men fordrer vedlikehold for å forebygge videre utvikling. Eventuelt kan det vurderes i skifte døren.

TG 1 Balkongdør - bad

Beskrivelse

Badet har malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Kjellerdører

Beskrivelse

Det er malt ytterdør fra bod til carport, og enkel kjellerdør i tre i gang.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er terrasse på understøttende konstruksjon over carport, med glassrekkverk.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noe lekkasje i tetting mellom bjelker på terrasse. Svært begrenset skadepotensiale siden det er åpen carport under.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring av tetting mellom bjelker på terrassen bør utføres for å hindre videre lekkasje. Selv om skadepotensialet er begrenset grunnet åpen carport under, kan vedvarende fuktighet over tid føre til raskere forringelse av omkringliggende materialer.

Ørnhaugen 14, 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 103
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng understøttet av bjelker eller pilarer mot øst, og platting på terreng som ligger inntil boligen mot sør.

Vurdering av avvik:

• Platting på terreng preges av fuktbelastning over tid, og har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes oppgradering/vedlikehold av platting på terreng.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i treverk i inngangsparti.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med laminat, flis, betong og belegg.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noe svelling og glipper i skjøter i laminat på stue/kjøkken.

• Stedvise glipper i laminat kan skyldes at laminatbordene ikke er lagt med tilstrekkelig omlegg/forskyvning (min 30 cm), og som medfører at bordene ikke blir liggende stabilt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å utbedre svelling og glipper i skjøtene for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktopptak, som kan føre til ytterligere forringelse av gulvet.





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er utført med panel, malte plater og malte glatte flater. Himling er utført med malte plater, malte glatte flater og panel.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er grovstøp med tilfarergulv.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er målt 18 mm høydeforskjell på stue, som er mest fremtredende rundt pipe. I kjeller er det målt høydeforskjell på 27 mm i gang og på soverom.

Konsekvens/tiltak

• Det vil alltid være påregnelig at det over tid oppstår noe sig/setninger i konstruksjoner, derfor er det ikke unormalt med mindre skjevheter, hvor da registrerte avvik har ingen videre bygningsmessig konsekvens og vurderes å være innenfor det som er forventbart ut fra husets alder.

⚠ Radon

Beskrivelse

Ørnhaugen 14, 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 103
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på tidligere radonmålinger. Bygningen er oppført uten radonsperre. Det var heller ikke krav om radonforebyggende tiltak på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er elementpipe fra byggeår og vedovn fra 2024.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulv og vegger er utført med plater. Det er foretatt stikkmålinger innforede murvegger i bod/kontor, med måleresultat 14.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har ubehandlet tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Trappen har noe underdimensjonerte trinn, og noen trinn er litt ustabile.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Trappen bør forsterkes eller utbedres slik at trinnene får tilstrekkelig dimensjon og stabilitet, for å redusere risikoen for fall og personskade.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er finerdører og formpressede innerdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det foreligger ikke opplysninger om, eller symptomer på skadedyr eller fuktkrevende innsekter i boligen.

Eier har ettermontert gnagersikring(musebørster) på de veggene det ikke er skiftet kledning.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Selger opplyser at våtrommet ble renovert i 2021. I forbindelse med renoveringen ble også de tekniske installasjonene skiftet ut, herunder vann- og avløpsrør, sluk og elektrisk anlegg.

Ifølge selger er alle arbeider knyttet til membran/tettesjikt og flislegging utført som egeninnsats. Rør- og elektriske installasjoner utført av fagfolk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





1. ETASJE > BAD

Ørnhaugen 14, 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 103
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Eier opplyser om at membran er utført fagmessig, med slukmansjetter og mansjetter rundt gjennomføringer i våtsoner.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Eier opplyser om at membran er utført fagmessig, med slukmansjetter

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og taket har malte slette overflater med innfelte downlights og høyttalere.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt fall mot sluk i dusjnisje på 10-15 mm. Det er målt 10 mm fall på øvrig gulv.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er registrert noe kanting på flis på gulv, samt en oppkant/forhøyning ved dusjnisje. Det er også registrert noe ujevnheter i mosaikkfliser i dusjnisje, som kan føre til at noe vann blir stående.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Avvikene er hovedsakelig av estetisk karakter og har ingen bygningsmessig betydning.







1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er smøremembran på vegg og gulv. Slukrenne er ved vegg i dusjsonen. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15 mm.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

• Det er registrert noe ufagmessig montering høydemessig av slukrenne mot vegg, som gjør at inndekningen ikke ligger i nivå med gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Ørnhaugen 14, 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 103
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• Avviket hindrer ikke fri avrenning til sluk og er således et avvik av estetisk karakter.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med underskap og høyskap med slette fronter. Heldekkende dobbel servantplate. Speilskap og belysning. Veggmontert toalett og dusjnisje, samt håndkletørker.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er vurdert ut fra bruken som vaskerom, hvor vann- og fuktbelastningen normalt er lavere enn i bad med dusj.

Vaskerom omfattes likevel av krav til vanntett sjikt på gulv og øvrige vannutsatte flater. Gulvet skal være utført slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk uten å skade omkringliggende eller underliggende konstruksjoner.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt betong og malte plater. Malt panel i tak.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har fall mot sluk på 10 mm.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Ørnhaugen 14, 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 103
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av vaskerommet.

Det anbefales også å etablere tett oppkant ved dør, for å hindre overrenning til tilstøtende rom.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Gulvet har påstrykningsmembran/smøremembran, og det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med underskap med profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Det er åpne rørføringer. Det ble kun utført fuktsøk mot overflater på gulv og vegger uten at det ble påvist noe unormalt.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
TG3 er satt i henhold til NS 3600, hvor alle typer tettesjikt etablert før år 2000 skal vurderes til TG3.

Selv om det ikke er registrert synlige tegn til lekkasjer eller fuktskader, heller ikke ved hulltaking, innebærer den høye alderen økt risiko for svekket funksjon og skjulte lekkasjer. Særlig utsatte punkter er rørgjennomføringer, tilslutninger mot sluk og øvrige overganger. Lekkasjer kan oppstå uten tydelige forvarsler, med risiko for fuktskader.

TG3 innebærer ikke nødvendigvis at våtrommet ikke kan benyttes. TG3 innebærer ikke nødvendigvis at våtrommet ikke kan benyttes. Videre bruk i påvente av utskifting av tettesjiktet forutsetter imidlertid at det fortsatt benyttes lukket dusjkabinett med avløp ført direkte til sluket.

Det presiseres at dusjkabinett kun er et risikoreduserende tiltak og ikke erstatter kravet til tilfredsstillende tettesjikt. Sluket må også kontrolleres og rengjøres regelmessig for å sikre fri avrenning.

Badet har malt strie på vegger og panel i tak.
Vinylbelegg på gulv.
Det er plastluk og synlig tettesjikt.
Innredning i heltre med underskap og nedfelt servant. Speilskap.
Dusjkabinett og toalett.
Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Ørnhaugen 14, 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 103
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Baksiden av våtsone har åpne rørføringer som er tilgjengelig fra vaskerom, hvor det da ble utført kontroll. Ytterligere hulltaking er da ikke ansett som nødvendig. Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk på utsatte steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med under- og overskap, samt høyskap med slette fronter/glassdører. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og to stekeovner.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør) til bad, og øvrig installasjon har glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse). Rør-i-rør-anlegget er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

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

Ørnhaugen 14, 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 103
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.
Eier opplyser om at anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert i 2021.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse av eldre type, og tomten er opparbeidet med knuste steinmasser.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i betongstein.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist en del sprekker og riss i murpuss. Det er noe sprekker i mur/fuger i carport.

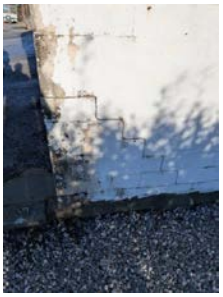
Konsekvens/tiltak

• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.







TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Ørnhaugen 14, 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 103
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Forstøtningsmuren er av betong.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger i lett skrånede terreng, og er oppfylt/arrondert slik at tomten rundt selve bygget i all hovedsak fremstår tilnærmet flat.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type, fra 1970, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av galvaniserte stålrør, fra 1970, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Ørnhaugen 14, 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 103
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2025

Kommentar
Ifølge eier.

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

Vedlikehold
Bygget fremstår som nytt, og har ingen umiddelbare vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse
Garasje med stor takhøyde, oppført på støpt plate på mark med ringmurer av forskalingsblokk.
Vegger i bindingsverk med liggende bordkledning på yttervegg.
Tak i pulttaksform bygget i sperrekonstruksjon. Luftet takkonstruksjon med undertak av plater. Taket er tekket med asfaltbelegg.
Takrenne, nedløp og beslag i metall.
Vinduer og dører i malt tre. Stor foldeport i isolerte elementer av aluminium.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Ørnhaugen 14, 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 103
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

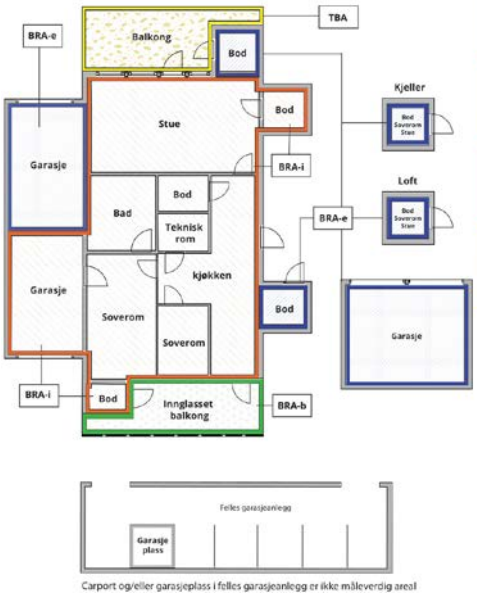
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Ørnhaugen 14, 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 103
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	85			85	32
Kjeller	85			85	21
SUM	**170**				**53**
SUM BRA	**170**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, gang, bad, soverom, soverom 2, trapperom, stue/kjøkken		
Kjeller	Gang m/trapp, soverom, vaskerom, bad, mellomgang, kjellerstue, verksted/kontor		

Kommentar

TBA: 1. etasje - terrasse over garasje på ca. 32 m², og markterrasse på ca. 21 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger i kommunens arkiv. Planløsningen er imidlertid noe endret siden oppføringstiden. I 1. etasje er toalettrom fjernet, vegg mellom stue og kjøkken er fjernet, soverom 3 er inkludert i et større bad.
I kjeller er bodareal/disponibelt areal innredet til boligformål. Matbod er bygget om til bad, redskap/sportsbod er bygget om til soverom og deler av disponibelt rom er bygget om til kjellerstue.

Det er ikke søkt om bruksendring for arealer som har blitt omdisponert eller innredet til boligformål.

Innredning av rom eller arealer, som for eksempel boder, uinnredede kjeller- eller loftsarealer (såkalte «tilleggsdeler»), regnes som bruksendring og er søknadspliktige tiltak.

Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk enn det som opprinnelig ble godkjent. Rapporten tar ikke stilling til mulighetene for fremtidig bruksendring eller godkjenning til dagens tiltenkte bruk.

Ved en eventuell søknad om bruksendring til boligformål vil brannsikkerhet og rømningsveier være viktige faktorer, og kravene på søketidspunktet må oppfylles. Andre forhold, som dagens krav til takhøyde, dagslys og utsyn, kan vurderes som mindre strenge for boliger som er byggesøkt før 1. juli 2011. Nærmere informasjon om slike tiltak kan innhentes på kommunens nettsider.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bad oppusset i 2021 - uført av faglært/egeninnsats.
EL-anlegg renovert i 2021 - utført av faglært.
Vedovn i 2024 - utført som egeninnsats.
Glassrekkverk på terrasse - utført som egeninnsats.

Garasje

Ørnhaugen 14, 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 103
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Norsk takst

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		47		47	
SUM		**47**			
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.10.2026	Erik Bergsnev	Takstingeniør
	Martin Rødseth Gulbrandsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	121	103		0	1088.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ørnhaugen 14

Hjemmelshaver
Gulbrandsen Martin Rødseth, Heggdalsvik Sigrid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Ånesmyra på Frei, i Kristiansund kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har avkjørsel til/fra privat vei. Rettighet til adkomst må avklares/sikres, ifølge papirer i kommunens arkiv.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlige vannledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng. Opparbeidet uteareal med plen og gangarealer. Asfaltert innkjøring og biloppstillingsplasser.

Ørnhaugen 14, 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 103
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.11.2026	Det gjøres oppmerksom på at det kan foreligge opplysninger i selgers egenerklæring som ikke er omtalt i rapporten eller som ikke omfattes av rapportens kontrollpunkter, og som kan ha betydning.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinfo	10.11.2026	Kommunedata (byggetegninger m.m.) mottatt via megler (meglerpakke).	Gjennomgått		Nei
Enkel energiattest	12.11.2026	Utarbeidet av takstmann.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Ørnhaugen 14, 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 103
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet 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 brannteknisk 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 fem 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.»*

enova

Energiattest



Adresse **Ørnhaugen 14, 6522 FREI**	
Dato for energimerking **12.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-385405**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **181310979**
Gårdsnummer **121**	Bruksnummer **103**
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 **1977**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **170,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **170,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **195,14**

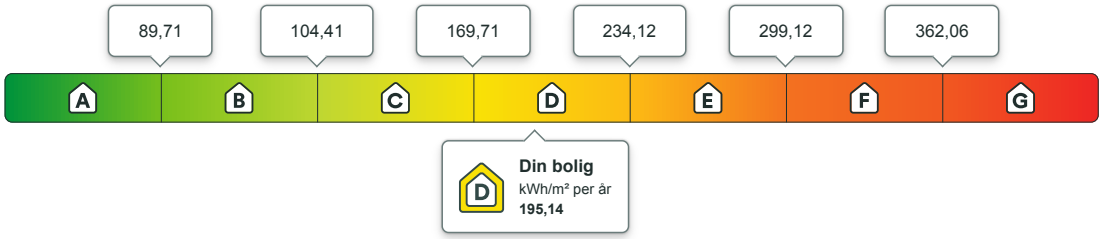
Ørnhaugen 14, 6522 FREI

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 standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger 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 vekting, fratrukket 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	kWh/m² per år
33 038,60	**182,02**

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



Ørnhaugen 14, 6522 FREI

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**



Ørnhaugen 14, 6522 FREI

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 veggen.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 21: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Aanes, 6520 Rensvik		21	103	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Bolighus	8/6-76	dato 29/6-76 sak 176/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Erling Gulbrandsen	6520 Rensvik	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Br.Hetland A/S	Vågev.10 6500 Kr.sund N	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
B.Karlsvik	" "	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Ved befaring har man notert følgende:
1.Hovedinngangstrapp mangler.
2.Puss av murer og innpussing av ventiler ikke utført.
3.Pipas høyde over tak tilfredsstiller ikke byggeforskriftene.
4.Avtrekk ikke ført over tak fra bad og vaskerom.
5.Terrasse ved utg. fra stue mangler. Dør må sikres forsvarlig.
6.Gelender mangler ved kjellertrapp.
7.Diverse arbeider i kjelleren står igjen.
8 Veien inn til huset er grovplanert.

pkt. 1,3 og4 må ordnes innen 1 måned, de øvrige innen 3 måneder.

Dette arbeid må være fullført innen

Rensvik den 24/6-77

Sendes:

☒ byggherren
☐ anmelderen
☒ ansvarshavende
☒ byggeløyvemyndighet
☒ ligningskontoret
☐
☐

Arnfinn Løvik
bygningssjef

KFS-blankett 5-016-12.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2128 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Kristiansund kommune
I medvind uansett vær

SH-TOTAL AS

43C
6600 SUNNDALSØRA

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Ingrid Sandnes Olsen	KLAGE-24/00167 *(Oppgis ved alle henvendelser)*		15.12.2025

Ørnhaugen 14, Omgjøring av vedtak - tillatelse til terrenginngrep og oppføring av garasje

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	121 / 62 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	SH-TOTAL AS
Innsender:	Anders Kleive Gulbrandsen
Tiltakshaver:	Martin Rødseth Gulbrandsen
Tiltakshaver:	Martin Rødseth Gulbrandsen
Forhåndskonferanse:	

VEDTAK:

Vedtak av 29.01.24 i sak BYGG-23/00391 omgjøres.

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 gir plan- og bygningsmyndigheten varig dispensasjon fra arealformål LNF avsatt i arealdel av kommuneplanen. Dispensasjon gis for øvrig på slike vilkår:

- arealene avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel anordnes og beplantes med stedegne arter.

Etter plan- og bygningsloven 21-4 jfr. § 20-3 gis tillatelse til terrenginngrep og etablering av garasje og parkeringsplass på eiendommen gnr. 121 og bnr. 62. Tillatelse gis for øvrig på slike vilkår:

- Tiltaket utføres i henhold til plan- og bygningsloven med forskrift

Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund

Besøksadresse
Servicetorget
Vågeveien 4
www.kristiansund.kommune.no

Telefon
71 57 40 00

Bank
3930.05.58007

E-post
byggesak@kristiansund.kommune.no

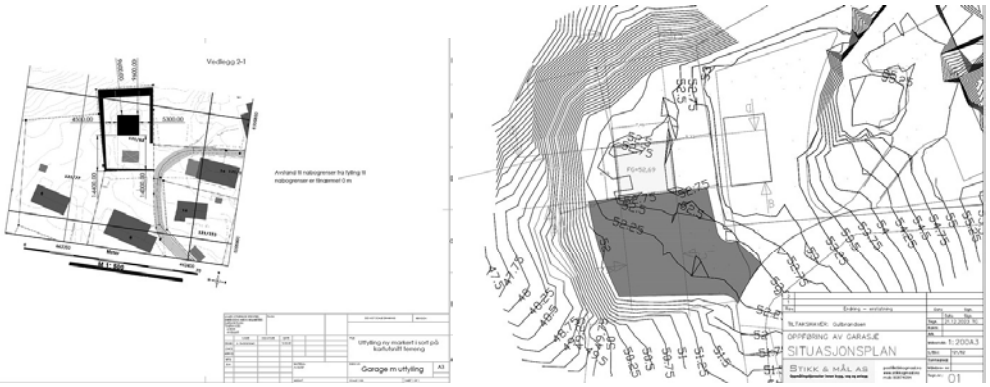
Telefaks
71 57 40 35

Org.nr
NO 991 891 919

Tiltakets plassering - i plan og høyde - skal forestås av foretak med ansvarsrett etter reglene om ansvar og kontroll i plan- og bygningsloven kapittel 23.

Sakshistorikk og saksopplysninger
Den 31.10.2022 gjennomførte bygningsmyndigheten tilsyn på eiendommen gnr. 121 bnr. 62. I tilsynet ble det avdekket forhold i strid med gjeldende plan- og bygningslov med forskrifter. Søknadspliktige tiltak er anlagt uten forutgående søknad og tillatelse. Videre er tiltaket anlagt i strid med planformålet (LNF). Tiltakshaver fikk mulighet til å omsøke tiltaket. Den 02.05.2023 mottok bygningsmyndigheten søknad om dispensasjon for oppføring av garasje samt opparbeidelse av parkeringsplass. Bygningsmyndigheten ga i vedtak av 29.01.2024 avslag på om oppføring av garasje samt opparbeidelse av parkeringsplass, og dispensasjon fra arealformål LNF i kommuneplanens arealdel. Videre ble det vurdert til at tiltaket ikke oppfylte kravene om visuelle kvaliteter etter pbl. § 29-2, samt at tiltaket var i strid med kommuneplanens bestemmelse § 7.3. Omsøkte tiltak var heller ikke belagt med ansvar og kunne ikke godkjennes som et mindre tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4 bokstav e. Den 19.02.2024 mottok kommunen klage på vedtak om avslag. Av klagen fulgte det at tiltakshaver ønsker å imøtekomme kravene fra kommunen og sikre at prosjektet oppfyller alle gjeldende retningslinjer og forskrifter. Med bakgrunn i dette ga bygningsmyndighetene i brev av 26.02.2024 tiltakshaver mulighet til å sende inn nødvendig dokumentasjon. Den 03.05.2024 mottok bygningsmyndigheten reviderte tegninger og ansvarsretter. Bygningsmyndigheten legger derfor til grunn nye tegninger og vil gjøre en ny vurdering av omsøkte tiltak. Den 26.11.25 mottok kommunen dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe.

BRA matrikkel: **+** 51 **m²**



Figur 1 Situasjonsplan

Nabovarsling
Nabovarsling etter plan- og bygningsloven § 21-3 foreligger. Varslingsfristen er 2 uker, og det er innkommet merknader til saken.

Nabomerknad fra nabo i gnr. 121 og bnr. 68 (Ørnhaugen 8)
Naboen har i sin merknad skrevet følgende:
Utsprenging, fylling og riving av garasje er det jo i seneste laget noe å si på, så vår innsigelse/bemerkning til nabovarselet vi mottok går mere på bruken av tomta. Slik det er i dag med masse maskiner og utstyr, lager det foruten bruken av utstyret, mye lyd når været står på.

Samtidig registrerte jeg som sagt at det søkes om garasje, men i dispensasjonssøknaden står det driftsbygning. En driftsbygning er for oss så mye mer enn en garasje, men dersom dette kun dreier seg om en skrivefeil og det er en garasje det søkes om, har vi ingen problemer med det. For å si det enkelt så frykter vi at tomten i neste omgang skal bli omsøkt til næringsformål og det er ikke noe vi kan gå med på. Vi ønsker å verne om muligheten til å bruke egen eiendom til avslapping og lek, uten industriell støy året rundt. Men vanlig nabostøy har vi ingen problemer med selvsagt.

Tiltakshaver har i sitt tilsvar på nabomerknaden skrevet følgende:

> *«Jeg forstår bekymringene deres angående bruken av tomta og støy fra maskiner og utstyr. Det er viktig å ha et godt naboskap og ta hensyn til hverandres behov og ønsker. Det er også forståelig at dere ønsker å beskytte deres mulighet til å bruke eiendommen deres til avslapping og fritid, uten forstyrrende støy fra næringsvirksomhet. Det er kun tillatelse til å bygge en garasje som jeg søker om på tomten, og jeg ønsker å understreke at den kun vil bli brukt til lagring av utstyr. Det er ikke min intensjon å bruke eiendommen til andre former for næringsvirksomhet.*
>
> *Formålet med utvidelsen av tomten er å forbedre parkeringsmulighetene og legge til rette for at renovasjonsselskapet kan snu på stedet. Videre vil utvidelsen gi mulighet for oppstilling av utstyr på det økte arealet. Det er verdt å merke seg at i den tidligere nevnte perioden, ble tomten ryddet ettersom den tidligere garasjen på stedet ble demontert og sanert på grunn av alvorlige skader som skyldes en orkan. Vi vil gjerne uttrykke vår beklagelse for eventuelle ulemper dette kunne ha påført dere»*

Bygningsmyndighetens vurdering
Bygningsmyndigheten vurderer at søker har i tilstrekkelig grad besvart naboen merknad.

Plangrunnlag
Denne eiendom omfattes av kommuneplanens arealdel 2020-2032 med mindre endring vedtatt 14.05.2024. Eiendommen er i planen avsatt til arealformål bolig og LNF.

Etter kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser § 2.1.1. er det plankrav for tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a, d g, k og l.

Tiltaket medfører ikke plankrav, da unntaket følger av §2.2.2 gjeldende tiltak der tomtestørrelse er maks 1500 kvm og der tiltak ikke vil få vesentlige virkninger for miljø.

Uttalelser fra annen myndighet/instans.
Saken ble den 18.10.2023 sendt til uttalelse hos Statsforvalteren i Møre og Romsdal, Møre og Romsdal fylkeskommune og landbruksmyndigheten. Saken ble også sendt til

kommunalteknikk den 24.11.2023.

Statsforvalteren i Møre og Romsdal
Statsforvalteren har ut ifra sine ansvarsområder ingen merknader til tiltaket, jf. uttalelse datert 06.11.2023.
Møre og Romsdal fylkeskommune
Fylkeskommunen har ingen merknader til omsøkte tiltak, jf. uttalelse datert 07.11.2023.
Landbruksmyndigheten
Landbruksmyndigheten skriver i sin uttalelse datert 10.11.2023 følgende:
Tiltaket vil ikke berøre dyrkajord eller dyrkbar jord. Landbruksmyndighetene i Kristiansund kan ikke se at tiltaket vil gi negative konsekvenser for landbruket i området og har dermed ingen merknader til tiltaket.
Kommunalteknikk
I sin uttalelse datert 22.01.2024 skriver kommunalteknikk følgende:
Det er uklart hvor avfallsmaterialet som ble funnet på stedet under tilsynet kom fra. Det ble enten levert til stedet i ett eller flere av lassene fra entreprenør, alternativt har det blitt dumpet på stedet av tiltakshaver eller andre.

Bildene fra tilsynet og den påfølgende åpningen av avfallet tyder på at det i den senere tid er tilført gummimatter, asfalt og annet avfall.

Kvitteringene for avfallet som ble fjernet fra eiendommen omfattet ikke omtale av asfalt eller plast. Mengdene som ble levert til NG var minimale sammenlignet med de som ble levert til stedet.

Når man ser på svaret på om grunnen sannsynligvis vil være utsatt for forurensning og derfor klassifiseres som forurenset grunn, er det vanskelig å vurdere uten kunnskap om hvordan avfallet kom til stedet. Veiledningen fra Miljødirektoratet (M811) har spørsmål som kan brukes. Disse er ikke omfattende og må besvares i forhold til grunnen. Selv om de ikke har vært formell avfallsvirksomhet på stedet har det vært dumpet avfall. Det øker risikoen for at det finnes forurenset grunn. Dersom avfallet ble levert til stedet som en del av dekkmaterialet, kan det ikke antas å være rent uten kunnskap om opprinnelsen. Gitt at dette neppe vil skje, vil det være fornuftig å ta fire jordprøver for å vurdere dette. Hvis prøvene viser at verdier i jord er utenfor normverdier for forurenset grunn i forurensningsforskriften må området behandles som forurenset grunn.

Bygningsmyndigheten vurdering
Tiltakshaver viser til at det er gjennomført miljøteknisk prøvetaking og akkreditert laboratorieanalyse av massene i fyllingen. Tiltakshaver har konkludert med at gjennomført prøvetaking og laboratorieanalyse dokumenterer tydelig at massene består av rene, uforurensede masser, og at det ikke foreligge miljømessige risikoforhold knyttet til terrenginngrepet.

Naturmangfoldloven
Tiltaket er vurdert etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 om kunnskapsgrunnlaget, føre-var-prinsippet, samlet belastning m.m. Etter utsjekk i Artsdatabanken og Naturbasen til Miljødirektoratet konkluderes det med at gjennomføring av tiltaket vurderes ikke å ha negative

konsekvenser for det berørte område.

Samfunnssikkerhet
Utgangspunktet etter plan- og bygningsloven § 28-1 første ledd er at det ikke må bygges på steder det er høy risiko som følger av natur – eller miljøforhold.

Bygningsmyndighetene har ikke anledning til å gi tillatelse før det foreligger dokumentasjon som viser at det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe, alternativt at dette kan oppnås gjennom sikringstiltak.

I sin uttalelse skriver kommunalteknikk følgende:
Når man ser på svaret på om grunnen sannsynligvis vil være utsatt for forurensning og derfor klassifiseres som forurenset grunn, er det vanskelig å vurdere uten kunnskap om hvordan avfallet kom til stedet. Veiledningen fra Miljødirektoratet (M811) har spørsmål som kan brukes. Disse er ikke omfattende og må besvares i forhold til grunnen. Selv om de ikke har vært formell avfallsvirksomhet på stedet har det vært dumpet avfall. Det øker risikoen for at det finnes forurenset grunn. Dersom avfallet ble levert til stedet som en del av dekkmaterialet, kan det ikke antas å være rent uten kunnskap om opprinnelsen. Gitt at dette neppe vil skje, vil det være fornuftig å ta fire jordprøver for å vurdere dette. Hvis prøvene viser at verdier i jord er utenfor normverdier for forurenset grunn i forurensningsforskriften må området behandles som forurenset grunn.

Tiltakshaver viser til at det er gjennomført miljøteknisk prøvetaking og akkreditert laboratorieanalyse av massene i fyllingen. Tiltakshaver har konkludert med at gjennomført prøvetaking og laboratorieanalyse dokumenterer tydelig at massene består av rene, uforurensede masser, og at det ikke foreligge miljømessige risikoforhold knyttet til terrenginngrepet.

Dispensasjon
Deler av de omsøkte tiltakene er i strid med landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-formål) i kommuneplanens arealdel 2020-2032 og krever dispensasjon fra avsatt arealformål.

Dispensasjon skal vurderes konkret i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Det kan settes vilkår for dispensasjon.

Formålsbestemmelsene som vil kunne gjøre seg gjeldende i denne saken er hensynet til de demokratiske prosessene ved utarbeidelsen av en arealplan. Dette formålet blir ivaretatt under den videre behandlingen av dispensasjonsvurderingen.

Det må derfor vurderes om hensynene som arealformålet LNF skal ivareta, blir vesentlig tilsidesatt av en eventuell dispensasjon. Dersom bestemmelsene det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, vil det vanskelig kunne gis dispensasjon. I tillegg må

det vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

En arealplan er et resultat av en omfattende beslutningsprosess hvor det stilles strenge krav til saksbehandlingen. Den fastsetter hva som er tillatt arealbruk, og hvilke restriksjoner som gjelder i planområdet gjennom arealformål, hensynssoner, samt generelle og formålstilknyttede planbestemmelser og retningslinjer. Ved en dispensasjonssøknad er det derfor planfaglige hensyn som vurderes. Private hensyn skal ikke vektlegges i vurderingen av om fordelene er «klart større» enn ulempene. Det må derfor foreligge mer enn argumenter som kun gagner eget privat bruk.

Forarbeidene til plan- og bygningsloven fremhever at dispensasjon fra planer reiser særlig spørsmål, se Ot.prp. nr.32 (2007-2008) s.242:

> *«Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer gjennom dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstramming er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke fult ut er utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.»*

Vurdering av dispensasjon fra arealformål LNF i kommuneplanens arealdel 2020-2032
LNF-områdene i kommuneplanen skal gi landbruks-, natur- og friluftslivsinteressene vern mot andre, konkurrerende arealbruksinteresser. I aktive landbruksområder er LNF-områdene etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5 avgrenset til nødvendige tiltak for landbruk, reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Kommunen har ved bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 26.1 supplert forståelsen av hvilke tiltak som kan tillates med følgende bestemmelse:

> *«Innenfor LNF-områder tillates det å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendig for drift av næringsmessig landbruk. Det vil si jordbruk eller skogbruk, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.*
>
> *Innenfor LNF-områder kan eksisterende veier driftes og utvikles i samsvar med veiens funksjon.*
>
> *Ved utbygging i LNF-områder skal tiltak kobles til drikkevannsforsyning som leverer hygienisk trygt drikkevann i tilstrekkelig mengder.»*

LNF-områder skal med andre ord bidra til å verne et vidt spekter av ulike interesser.

I foreliggende sak er det søkt om oppføring av garasje samt opparbeidelse av parkeringsplass. Omsøkte eiendom ligger i et område bestående av tett bebyggelse, samt at deler av eiendommen ligger innenfor et større sammenhengende område avsatt til LNF-formål. Som følge av opparbeidelse av garasje og parkeringsplass medfører dette terrenginngrep innenfor arealer avsatt til arealformål LNF i kommuneplanens arealdel.

I vedtak av 29.01.2024 ble det gitt avslag til omsøkte tiltak og dispensasjon fra arealformål LNF. I dispensasjonsvurdering ble det vist til at selv om arealet for tiltaket ligger i tilknytning til etablert bebyggelse i området, vil tiltaket medføre et stort inngrep i terrenget som fører til at man begrenser den allmenne interessen knyttet til dette arealet. En dispensasjon vil redusere LNF-området. Bygningsmyndigheten vurderte det til at det omsøkte tiltaket ville medføre et omfattende inngrep i eksisterende natur/vegetasjon og landskap i LNF-området. Det ble påpekt at tiltaket ville fremstå som stort og veldig bratt, samt at det ikke var tilpasset det opprinnelige terrenget. Videre ble det lagt vekt på at omsøkte fylling framsto som visuelt utfordrende. Bygningsmyndighetene vurderte det derfor slik at tiltaket berørte hensynene til landbruks-, natur- og friluftsformål på negativt vis. Hensynene ble derfor vurdert som vesentlig tilsidesatt av en eventuell dispensasjon.

Tiltakshaver har som kjent klaget på vedtaket og har i brev fra bygningsmyndigheten fått mulighet til å sende inn revidert søknad, da tiltakshaver var villig til å imøtekomme merknadene til bygningsmyndigheten. Det foreligger nye snittegninger som viser omsøkte fylling. Bygningsmyndigheten vil med grunnlag i nye tegninger gjøre en ny dispensasjonsvurdering.

Bygningsmyndigheten mener det er uheldig å tillate utfyllinger som medfører en privatisering av LNF-områder. Selv om det er snakk om et mindre areal av et større LNF-området, kan en bit-for-bit nedbygging av området medføre en forringelse av områdets kvaliteter som et natur- og friluftsområde. Bygningsmyndigheten viser til at det tidligere er gitt dispensjoner i området. Likevel bør det ikke tillates ytterligere utvidelser av bebyggelse inn i området avsatt til LNF. Det vises her til naboeiendommen hvor det er gitt tillatelse til garasje og terrenginngrep. Ut ifra tegninger til sak BYGG-... er terrenginngrepet i større grad tilpasset eksisterende terreng enn det som er tenkt i foreliggende sak.

Den 31.10.2022 ble det gjennomført tilsyn på eiendommen. I den forbindelse ble det observert knottplast, dekk og asfalt i fyllingen. I e-post av 06.02.2023 har tiltakshaver vist til at all søppel er samlet opp og klargjøres til levering til godkjent mottak, med unntak av påvist gummimatte (bildekk). Denne er tatt opp og plassert på eiendommen. I søknad mottatt 02.05.24 er det vedlagt kvittering for levering av avfall.

Kommuneplanens arealdel § 7.3 sier at det «ved nye tiltak skal det legges stor vekt på god terrengtilpasning og gjøres færrest mulig terrenginngrep. Tilkjøring/bortkjøring av masser skal reduseres til et minimum. Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Større fyllinger og bruk av høye støttemurer skal unngås.» Den 03.05.2024 mottok bygningsmyndigheten nye tegninger som viser at fyllingen reduseres noe for å bedre tilpasse seg opprinnelig terreng. Den delen av fyllingen som berører arealfromålet LNF reduseres med ca. 1 meter. Dette gjør at skråningsfoten ikke blir like bratt som vist i tidligere omsøkte tegninger og tilpasser seg i større grad tidligere terreng. Eiendommen utgjør skille mellom bebygd og ubebygde arealer, og det er viktig at man ikke bygger ned disse overgangene slik at situasjonen blir mer og mer utflytende. For å opprettholde et tydeligere skille og slik skape en mer naturlig overgang mellom det bebygde og ubebygde arealene stilles det vilkår om at arealene avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel anordnes og beplantes med stedegne arter.

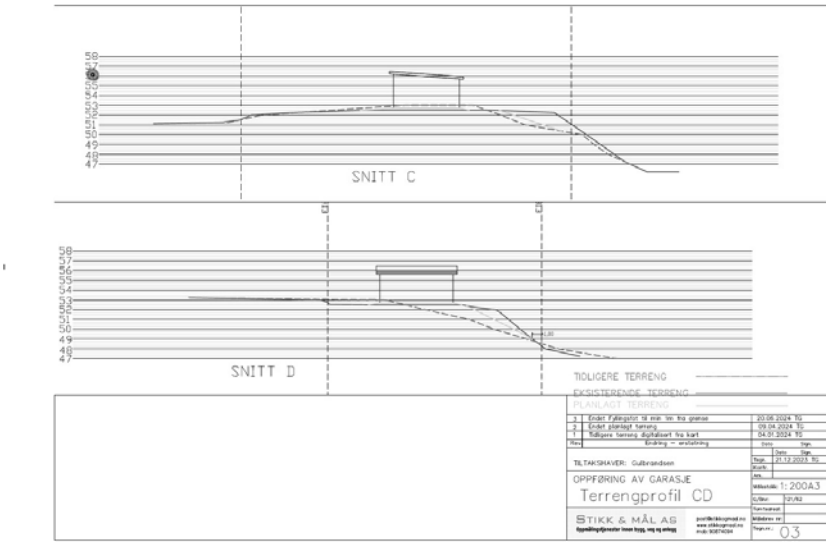
Med bakgrunn i det overnevnte vurdere bygningsmyndigheten at hensynet bak arealfromål LNF blir noe tilsidesatt, men vil ikke bli vesentlig tilsidesatt ved en eventuell dispensasjon. Bygningsmyndigheten mener det er uheldig å tillate utfyllinger for kan forringe verdiene til arealer avsatt til LNF, men mener at ved å stille vilkår om at arealet avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel beplantes med stedegne arter vil dette arealet med tiden igjen framstå som en del av det større LNF-området.

Det må dermed vurderes om fordelene er klart større enn ulempene ved en eventuell dispensasjon.
Fordelene er at eiendommen får en mer hensiktsmessig utnyttelse til lagringsplass og parkering. Ulempene er at tiltaket medfører inngrep i ubebygde arealer. Likevel mener bygningsmyndigheten at tiltaket i stor grad er tilpasset opprinnelig terreng. Samt vil vilkåret om å beplante arealet gjøre at arealet med tiden fortsatt vil framstå som en del av det større sammenhengende LNF-området. Etter en samlet vurdering mener derfor bygningsmyndigheten at tiltaket har klart større fordeler enn ulemper. Bygningsmyndigheten kan ikke se at det foreligger andre grunner til å ikke gi dispensasjon.

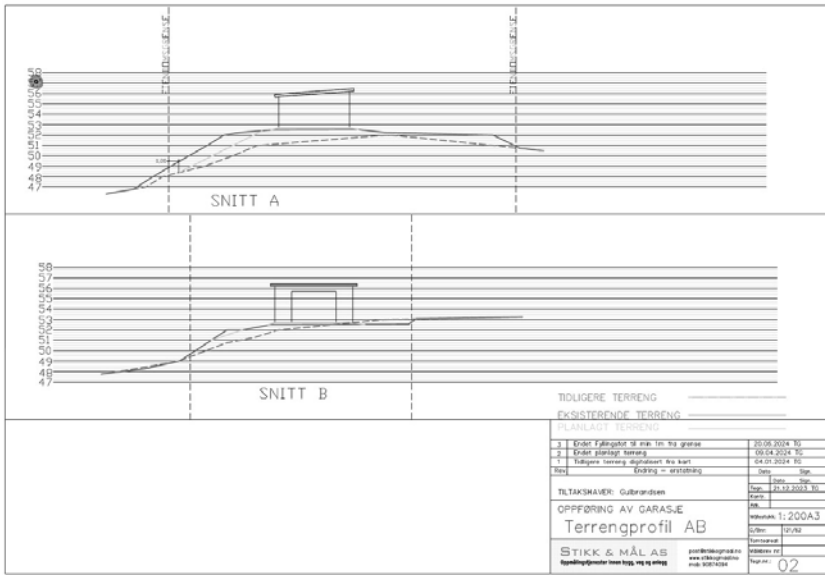
Visuelle kvaliteter
Etter Plan- og bygningsloven § 29-2 skal hvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

I vedtak om avslag datert 29.01.2024 ble vurdert at tiltaket ikke oppfylte kravene om visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser, samt med tanke på tiltakets plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2. Videre ble det konkludert med at tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelse § 7.3.

Reviderte tegninger viser at terrenginngrepet i større grad tilpasser seg opprinnelig terreng, ved at fyllingen er redusert. Dette gjør at fyllingen ikke framstår som like bratt som opprinnelig omsøkt, og dermed framstår som mer tilpasset tidligere terreng på eiendommen samt sine omgivelser.



Figur 2 Terrengprofil hvor grønn strek viser planlagt terreng og rosa stiplet linje viser tidligere terreng



Figur 3 Terrengprofil hvor grønn strek viser planlagt terreng og rosa stiplet linje viser tidligere terreng

Kommunen konkluderer på bakgrunn av dette med at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser, samt med tanke på tiltakets plassering jf. plan og bygningsloven § 29-2.

Vurdering av avstandskrav

Plan og bygningslovens §29-4 stiller opp to avstandskrav. Byggverket skal ha en avstand til nabogrensen som minst tilsvarer dets halve høyde og minimum fire meter (avstandskravet gjelder bare hvis annet ikke er bestemt i arealplan).

Bygningsmyndighetene har anledning til å gi tillatelse for tiltaket plassert nærmere enn øvrige avstandskravet i to tilfeller: dersom eier eller fester av nabotomta har gitt skriftlig samtykke for plassering av tiltaket, eller etter kommunens godkjenning ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak.

Ifølge opplysningene i søknaden er tiltaket tenkt plassert nærmere nabogrense enn det som tillates av loven.

Avstandskravet til nabogrense skal ivareta brannvernhensyn og sikre luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsesplassering. Et veiende moment i vurderingen er om det fortsatt er mulig å foreta vedlikehold på tiltaket fra egen eiendom.

Søknaden er levert med særskilt nabosamtykke til tiltakets plassering, noe som taler for å kunne godkjenne omsøkt plassering av kommunen.

Vi kan ikke se at det foreligger andre forhold som skulle tilsi at plasseringen likevel ikke bør godkjennes.

På bakgrunn av dette og med forutsetning at de branntekniske kravene som følger av TEK17 kap. 11 blir ivaretatt på annen måte, godkjennes plassering av tiltaket som omsøkt i søknaden.

Ansvar
Ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende av prosjektering for det omsøkte tiltaket må oppfylle kvalifikasjonskravene i h.h.t. Forskrift om byggesak (SAK10).

Alle som erklærer ansvar skal ha styringssystemer for oppfyllelse av krav i plan- og bygningslovgivningen. Ansvar er erklært (Ansvarlig søker skal alltid sørge for at det foreligger oppdatert gjennomføringsplan for tiltaket).

Utførelse
Tiltaket skal utføres i tråd med plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter (herunder bl.a. TEK17).

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Bestemmelsen gjelder tilsvarende for dispensasjon. Jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdigstilt skal søknad om ferdigattest sendes bygningsmyndigheten. Det må foreligge gjennomføringsplan og bekreftelse på at FDV-dokumentasjon er overlevert byggverkets eier.

Med hilsen
Kristiansund kommune

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Ingrid Sandnes Olsen
Saksbehandler

Andrea Landstad Kvalshaug
Avdelingsleder byggesak

Vedlegg

Kopimottaker
Martin Rødseth Gulbrandsen

Orientering om gebyr

Behandlingsgebyret er fastsatt med hjemmel i "Gebyrregulativ for Kristiansund kommune for saksbehandling mm. jf. plan- og bygningsloven § 33-1, matrikkelloven § 32 og eierseksjonsloven § 7".

I denne saken er gebyret beregnet på følgende måte ut i fra gebyrregulativ for 2025:

Total Gebyr: **3.340 kr.**

Grunnlag for gebyret:

	Type gebyr	**Kroner**	**Beløp**
§ 3-3	Registreringsgebyr (ajourføring av kart og matrikkel)	kr	3.340

Betalingsblankett for gebyret ettersendes.

Det er ikke klageadgang på gebyrfastsettelsen. Hvis gebyret er åpenbart urimelig, kan kommunen etter skriftlig søknad eller egen vurdering fastsette annet gebyr enn det som framgår av regulativet. Vurderingen gjøres i forhold til det arbeid og de kostnader kommunen har hatt med saken, også støttefunksjoner utover selve saksbehandlingen. Søknad om nedsettelse av gebyret utsetter ikke betalingsfristen.

Vi viser til kommunens hjemmeside under fanen Byggesakstjenester – *"Hva koster det? Gebyrer Plan og Byggesak"* finner du det aktuelle Gebyrregulativet.

Tilknytningsavgift
Økt bruksareal kan føre til endringer av tilknytningsavgift. Betalingsblankett for gebyret ettersendes.

Orientering om dine rettigheter

Rett til å klage, forvaltningsloven § 28, jf. plan- og bygningsloven § 1-9:
Du har rett til å klage til Statsforvalteren over vedtak. Frist for å klage er tre uker fra vedtaket er kommet fram til adressaten. Klagen må være skriftlig og redegjøre for de endringer du ønsker i vedtaket. Klagen må undertegnes og sendes til Kristiansund kommune som skal forberede saken for klageinstansen. Klager du på epost ber vi om at du benytter adressen byggesak@kristiansund.kommune.no.

Kommunen skal ferdigbehandle klagen innen 8 uker.

Rett til å kreve begrunnelse, forvaltningsloven § 24:
Dersom det ikke er gitt begrunnelse for vedtaket, kan du sette fram krav om å få begrunnelse. Slikt krav må leveres innen klagefristen på tre uker.

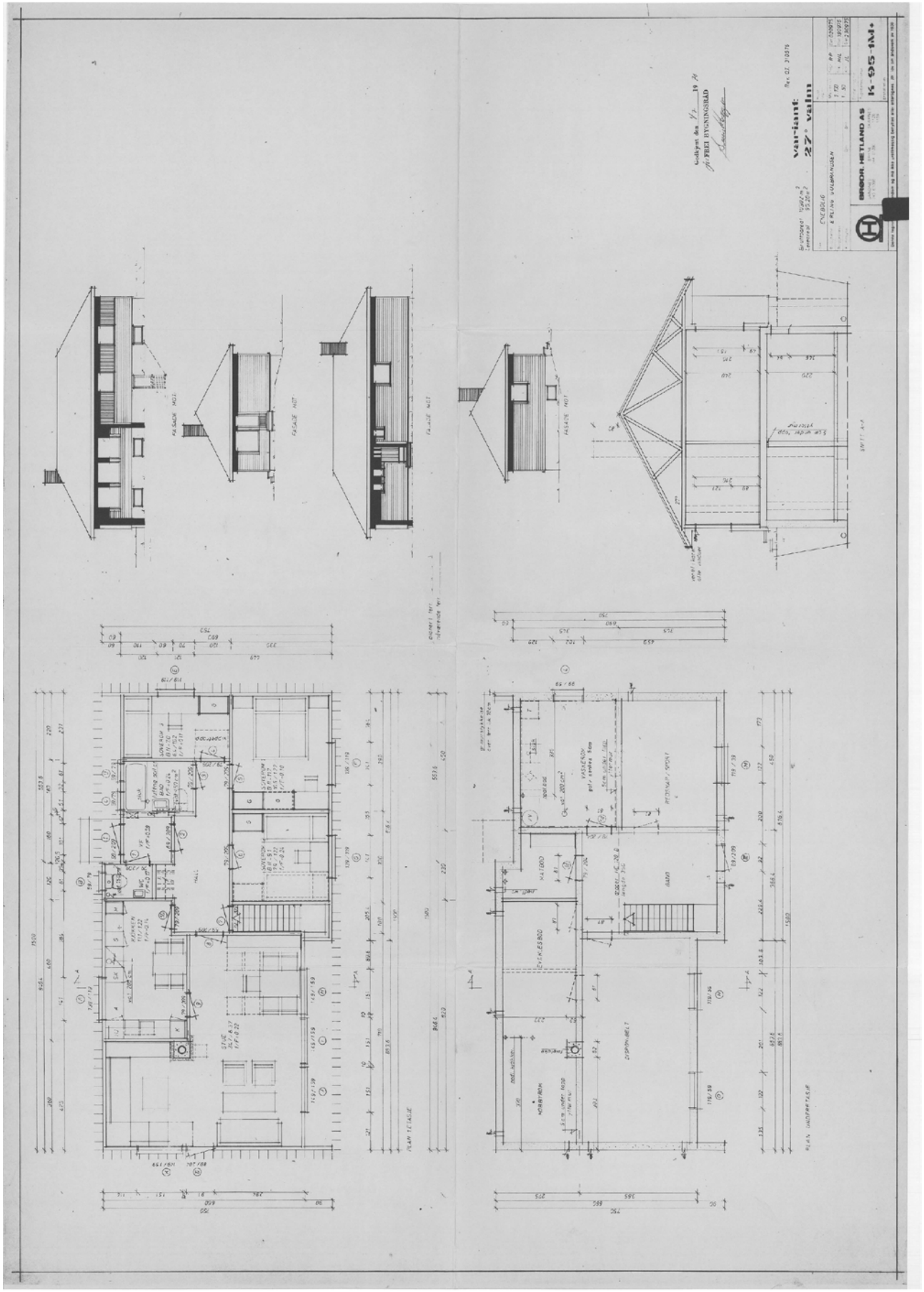
Utsatt iverksetting av vedtaket, forvaltningsloven § 42:
Selv om du har klagerett, kan et vedtak vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å be om at vedtaket gis utsatt iverksetting inntil klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. En beslutning om å gi/ikke gi vedtaket utsatt iverksetting er ikke et vedtak som kan påklages.

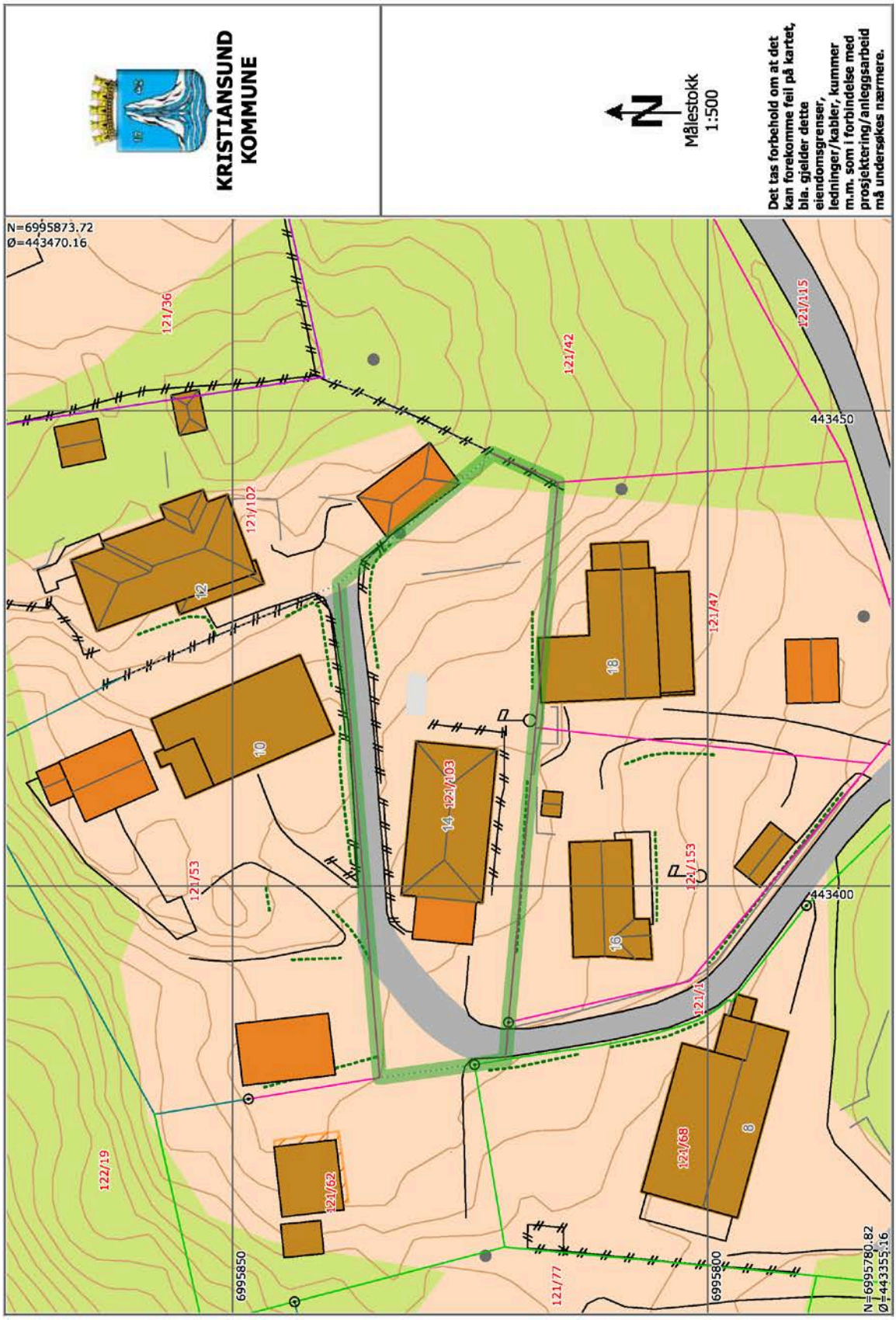
Rett til å se sakens dokumenter, forvaltningsloven § 18:
Du har med visse begrensninger rett til å gjøre deg kjent med sakens dokumenter. Dersom en mindreårig er part i saken og blir representert av en verge, gjelder dette også den mindreårige selv. Retten til innsyn gjelder også etter at det er truffet vedtak i saken.

Kostnader ved en klagesak, forvaltningsloven § 36:
Det kan søkes om å få dekket utgiftene til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Statsforvalteren eller en advokat kan gi næremere informasjon om reglene for fri rettshjelp.

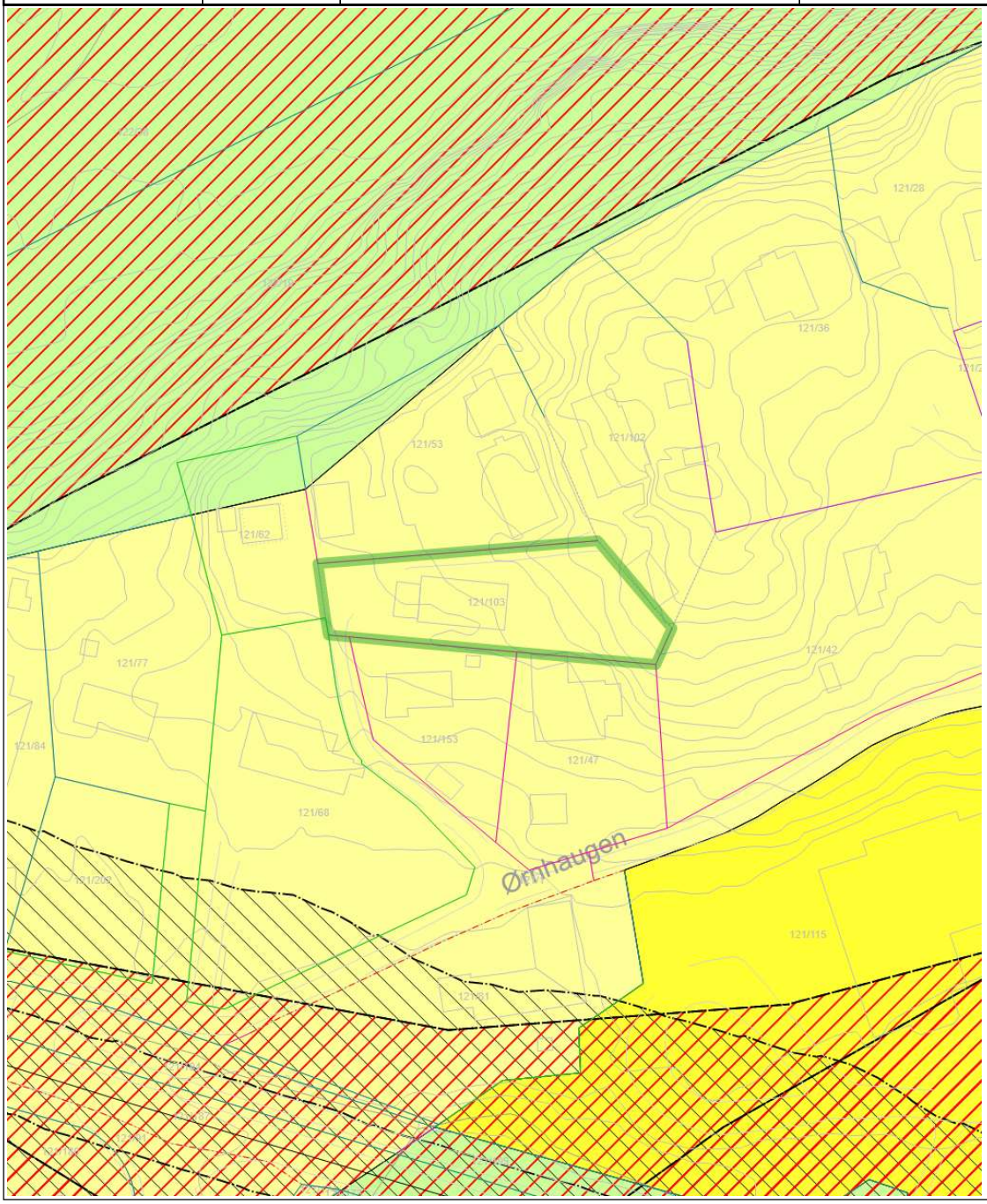
Når et vedtak blir endret til gunst for deg, kan du kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes dine egne forhold eller forhold utenfor din og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det.

Klage til sivilombudet:
Hvis du mener å ha vært utsatt for urett eller feil fra det offentlige, kan du klage til Sivilombudet. Før du klager til Sivilombudet, må du ha brukt alle andre klagemuligheter. Det betyr at du først må ha klaget til det offentlige organet som har behandlet eller avgjort saken din, for eksempel kommunen eller statsforvalteren. Du finner mer informasjon om klage til sivilombudet på deres hjemmeside https://www.sivilombudet.no/.


BRØDR. HETLAND AS
K-95-1M
Variant:
27° Valm
Godkjent iht.
PBL/1 BYGNINGSRAD
FASADE MOT
FASADE MOT
FASADE MOT
FASADE MOT
PLAN 1. ETASJE
PLAN UNDERETASJE


KRISTIANSUND
KOMMUNE
Målestokk
1:500
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.
N=6995873.72
Ø=443470.16
N=6995780.82
Ø=443355.16
121/36
121/102
121/42
121/115
121/47
121/103
121/153
121/53
121/62
121/68
121/77
122/19
443450
443400
6995850
6995800
12
10
14
18
16
8

Kristiansund kommune	Kommuneplan					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 121	Bnr: 103	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Ørnhaugen 14 6522 FREI				
	Annen info:					



Tegnforklaring

- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
- Teiggrense generert
- Teiggrense fiktiv
- Eiendomsgrense
- Høydekurve 1m Kristiansund
- BygningTiltak
- Udefinert bygning
- Bygning
- Kanal og grøft
- Veg
- Elv og bekk
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Grense for støysoner
- Kvikkleire
- Flom
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Byggetiltak
- Kjørebanekant
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Vegrekkverk
- Vegskulderkant
- Fortau
- Høydekurve 1m Kristiansund
- Toppunkt Kristiansund

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/303542/61
Attesteringstidspunkt 2026-10-23 09:13

Gjenpart av Vedlegg til dagbok nr. 3542 -5. JUL. 1976
Kristiansund sorenskriverembete

Dokumentavgift er betalt med kr. 220,—

S k j ö t e

Undertegnede Karla H. Aabak, født 20.07.1921
skjöter og overdrar med dette til

E r l i n g G u l b r a n d s e n, f. 12.12.37[redacted]

min eiendom

gnr. 21 bnr. 103 " Sellanrå ",skyld 0.01 mark, Frei kommune.

Kjöpesummen kr.18.000.- Kronerattentusen - er betalt.

Eiendommens areal er 1151 m.2. i henhold til målebrev/ skylddelingsforretning dat. 22.6.1976.

Eiendommen gis gjensidig veirett for gange og nödvendig kjöretöy på mine andre eiendommer gnr.21 bnr.53 "Nyheim" og bnr.102 "Lisebo",Frei kommune, mot å delta med 1/3 part av omkostninger med opparbeidelse og senere vedlikehold av veien.

Det anmerkes at etter skjöte tinglyst 22.11.1945 har eiendommen veirett frem til riksveien på gnr.21 bnr.1 "Aanes".

Kristiansund N. 2. juli 1976.

Karla Aabak
.....
Karla H.Aabak.

Vi undertegnede vitner begge over 20 år og bosatt i Norge bekrefter med dette at Karla H.Aabak har undertegnet dette skjöte i vårt nærvær og at hun er over 20 år.og ugift.

Kristiansund N. 2. juli 1976.

.....
Navn 7/2 33
Adr. 6520 Romsvik

.....
Navn 9/10-34
Adr. Haugv. 19

Rett kopi bekreftes
p. p. CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Kristiansund N.

Nabolagsprofil

Ørnhaugen 14 - Nabolaget Solsletta - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Godt voksne**
- **Husdyreiere**
- **Familier med barn**

Offentlig transport

Åneskrysset Linje 812	5 min 0.5 km
Kristiansund Kvernberget	8 min

Skoler

Bjerkelund skole (1-7 kl.) 197 elever, 13 klasser	5 min 0.4 km
Frei ungdomsskole (8-10 kl.) 241 elever, 18 klasser	4 min 3.7 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	17 min 11.2 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	17 min 11.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

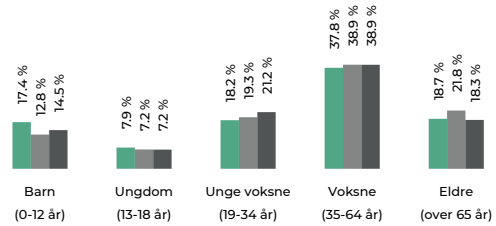
Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solsletta	960	393
Kristiansund kommune	24 013	12 635
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gårdsbarnehage (0-5 år) 29 barn	9 min 0.6 km
Veslefrikk barnehage (0-5 år) 60 barn	4 min 3.2 km
Rensvik barnehage (1-5 år) 83 barn	5 min 4 km

Dagligvare

Bunnpris Freitorget Post i butikk, PostNord	3 min 2.6 km
Bunnpris Rensvik Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4 min 3.7 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Trafikk

Lite trafikk 86/100

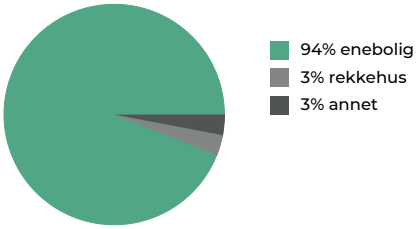
Vedlikehold hager

Godt velholdt 79/100

Sport

Bjerkelund skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.2 km
Åneset ballslette Ballspill	7 min 0.6 km
Optima Helse	3 min
Family Sports Club Løkkemyra	10 min

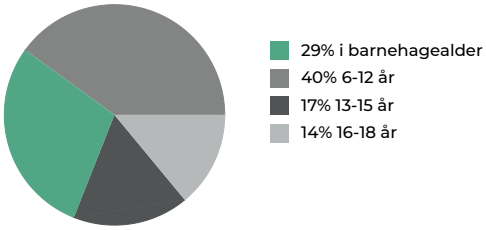
Boligmasse



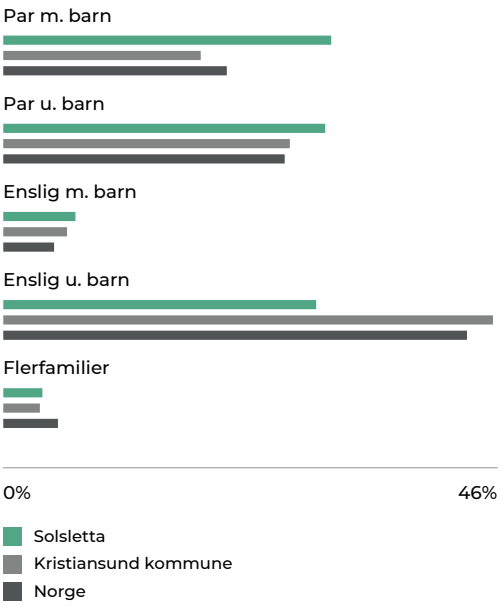
Varer/Tjenester

ALTI Futura	8 min
Apotek 1 Nordlandet	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



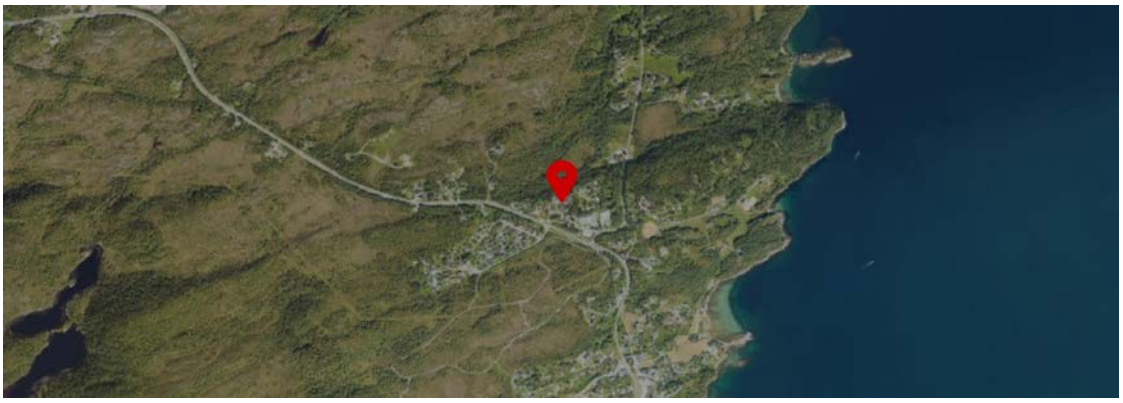
Familiesammensetning

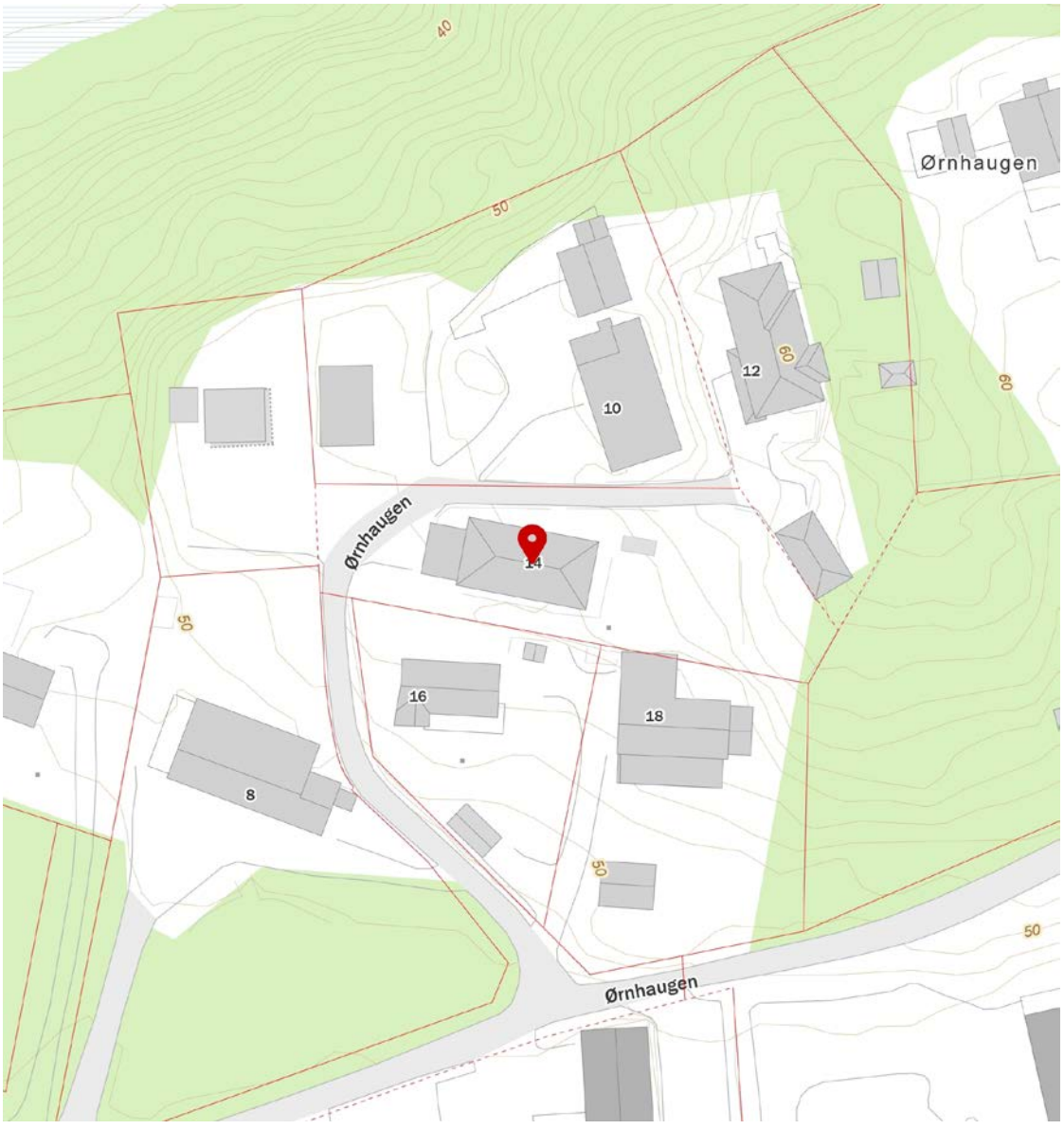


Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

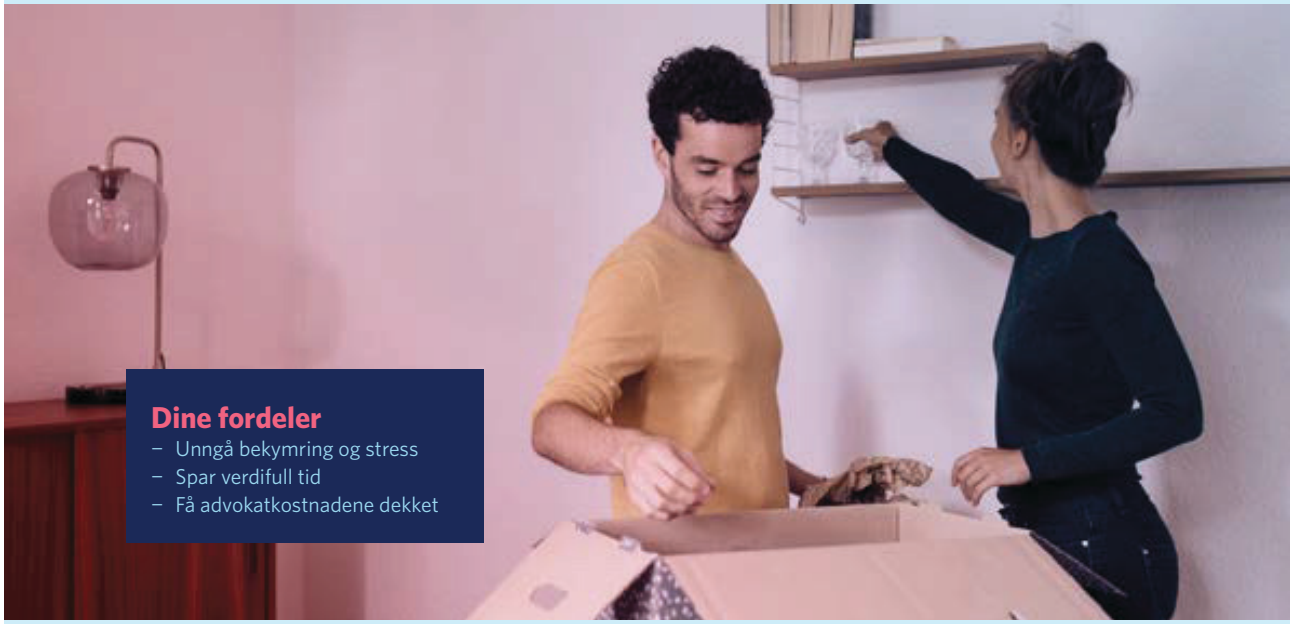
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer	4-0393/26	**Kontaktperson**	Anders Havneraas
Adresse	Ørnhaugen 14 6522 FREI	**Tlf**	938 82 954
		Epost	anders@notar.no
Salgsoppgavedato	20.11.2026		

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar