

Jørihaugen 14A

FREI

notar



Prisantydning Kr 3 200 000,- Boligtype Tomannsbolig
BRA-i/BRA Total 98/133 kvm Megler Anders Havneraas Tlf 938 82 954

NOTAR.NO

notar



Jørihaugen 14A

**Vertikaldelt tomannsbolig i attraktivt og
familievennlig boområde på Rensvik | 3 soverom |
Solrik terrasse! | Garasje**

Adresse	Jørihaugen 14A 6520 FREI
Prisantydning	Kr 3 200 000,-
Omkostninger	Kr 98 990,-
Totalpris	Kr 3 298 990,-
BRA-i/BRA Total	98/133 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	2004
Soverom	3

Din lokale eiendomsmegler Notar ønsker velkommen til Jørihaugen 14A, en del av et vertikaldelt tomannsbolig i det familievennlige området Rensvik på Frei. Nabolaget er kjent for sin trygghet og nærhet til skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Området byr på flotte turmuligheter og har god tilgang til offentlig transport, med kort avstand til både Rensvik skole og lokale servicetilbud.

Boligen, oppført i 2004, har et BRA-i på 98 kvm fordelt over to etasjer. Første etasje inneholder entré, stue, kjøkken, bad, vaskerom og ett soverom, mens andre etasje har gang, bad og to soverom. Uteplassen består av en solrik terrasse terrasse, og tomten er opparbeidet med plen og gruslagt adkomst. Det er parkering i garasje og på tomten.

Vi ønsker velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Anders Havneraas

Eiendomsmegler MNEF/ Partner
938 82 954 / anders@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	14
Nøkkelinformasjon	15
Plantegning	24
Vedlegg	27
Budgivning	78

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



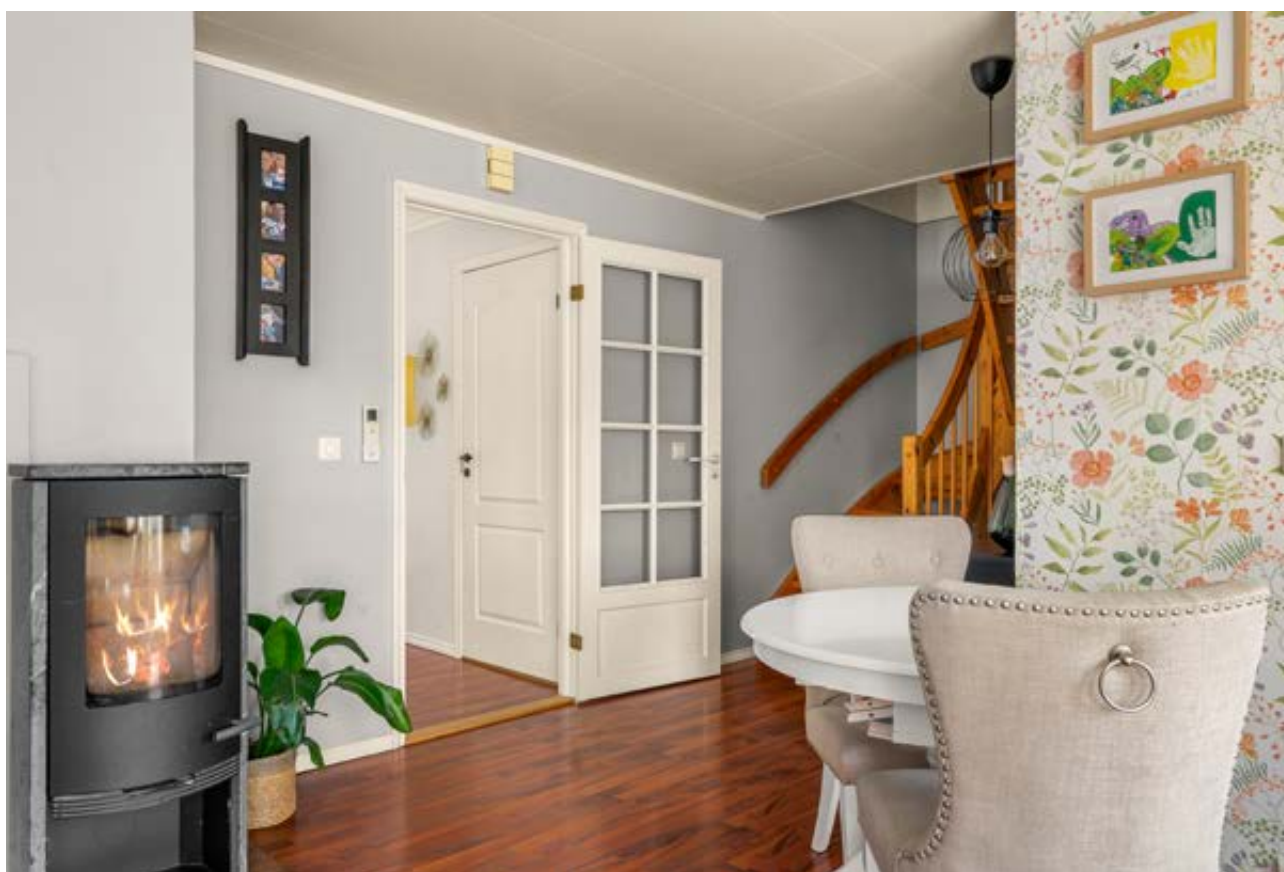
Stue



Stue



Stue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Soverom 1



Soverom 1



Bad



Gang



Soverom 2



Soverom 3



Bad 2.etg



Bad 2.etg



Fasade



Garasje



Terrasse



Terrasse

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Jørihaugen på Frei i Kristiansund kommune, i nabolaget Rensvik. Nabolaget er spesielt anbefalt for familier med barn, husdyreiere og etablerere.

I nærområdet er det kort avstand til skole og barnehage. Rensvik skole (1-7 kl.) ligger 0.4 km unna. Rensvik barnehage og Vassbakken barnehage ligger begge 0.9 km unna. For ungdomstrinnet ligger Frei ungdomsskole 4.6 km unna.

Dagligvaretilbudene i området er gode med Bunnpris Rensvik 0.9 km unna, oppgitt til 11 min, og Kiwi Rensvik 1 km unna, oppgitt til 12 min. ALTI Futura og Apotek 1 Nordlandet er oppgitt til 8 min.

Offentlig transport er tilgjengelig fra Rensvik skole, holdeplassen ligger 0.6 km unna. Kristiansund Kvernberget er oppgitt til 7 min.

For fritid og aktivitet finnes Rensvik skole aktivitetshall 0.4 km unna, oppgitt til 6 min, og Rensvikbanen 0.9 km unna, oppgitt til 12 min. Optima Helse er oppgitt til 6 min, og Family Sports Club Løkkemyra til 9 min.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Jørihaugen 14A, 6520 FREI

OPPDRAKSNUMMER

4-0237/26

SELGER

Nadia Elizabeth Silvestri Helseth
Daniel Bae Helseth

MATRIKKE

Gårdsnummer 139, bruksnummer 27, seksjonsnummer 1,,
ideell andel 1/1.
i Kristiansund kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 904 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er opparbeidet med treterrasser, plen og oppgruset parkeringsareal.

SAMEIEBRØK

1/2

TAKST

Tilstandsrapport datert 17.07.2026. utført av Lars Ole Torvik.

BYGGEÅR

2004

BYGGEMÅTE

Eiendommen er en tomannsbolig. Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med steinbelagte stålplater av typen DECRA eller lignende. Takkonstruksjonen består av prefabrikerte W-takstoler. Boligen er fundamentert på utsprengt sprengsteinsfylling. Grunnmuren består av isolerte ringmurs kassetter med en isolert og støpt betongplate. Dreneringssystemet er vurdert visuelt på tilgjengelige overflater. Eventuell grunnmursfuktsikring er ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Taket er tekket med Decra eller tilsvarende stålplater. Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål. Det er standard vindskibord med to bord i høyden.

Boligen har etasjeskiller av trevirke. Boligen er utstyrt med malte trevinduer med 2-lags isolerte glass og en malt ytterdør med en glassrute av 2-lags isolerte glass.

Det er etablert en terrasse på fasaden med tilgang fra første etasje. Terrassen har et trebjelkelag montert utenpå husveggen, med underliggende drager og søyler i front. Dekket er et spaltedekke, og rekkverket er i stående kledning med toppbord.

Garasjen har en takkonstruksjon av saltaks utforming, tekket med steinbelagte stålplater av typen DECRA eller

lignende. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Innvendig er gulvet en støpt betongplate, og både vegger og tak har åpne konstruksjoner. Garasjen har en port med portåpner i fronten og en malt ytterdør med 2-lags isolert glass på langveggen.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

– Yttervegger/Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

– Skadedyr og fuktkrevende insekter

Avvik: • Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

– Våtrom – ETASJE 1. > BAD – Dokumentasjon for våtrom

Avvik: • Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

– Våtrom – ETASJE 1. > BAD – Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: • Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

– Våtrom – ETASJE 1. > VASKEROM – Overflater gulv

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

– Våtrom – ETASJE 1. > VASKEROM – Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: • Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

– Våtrom – ETASJE 1. > VASKEROM – Dokumentasjon for våtrom

Avvik: • Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

– Våtrom – ETASJE 2. > BAD – Dokumentasjon for våtrom

Avvik: • Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

– Våtrom – ETASJE 2. > BAD – Overflater gulv

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

– Våtrom – ETASJE 2. > 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)

– Tekniske installasjoner – Ventilasjon

Avvik: • Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

– Tekniske installasjoner – Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Avvik: • Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

– Tekniske installasjoner – Varmtvannsbereder/tank

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

TG3 – Store eller alvorlige avvik:

– Våtrom – ETASJE 1. > BAD – Overflater gulv

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

• Det er påvist fysiske hindringer som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk.

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 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/

insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: vi har hatt maur(svart). de forsvant etter at vi la ut feller i fjor(2025).

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

Regulert til: Bolig

Eiendommen følger reguleringsplan Jørihaugen boligområde (plan-ID 20010001). Formålet med planen er bolig, park, turveg, lekeplass og annet trafikkområde..
24.04.2001

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2020-2032, vedtatt 07.09.2023 med mindre endring vedtatt 14.05.2024. Arealformålet i kommuneplanen er bolig. Eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone H310_4 for kvikkleire.

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 er utstyrt med luft-til-luft varmepumpe, elektriske ovner og/eller varmekabler, samt lukket peis eller ovn.

Luft-til-luft varmepumpe er plassert i stuen. Lukket peis ovn i stuen. Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler på bad i 1. etasje, vaskerom i 1. etasje og bad i 2. etasje.

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

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje, samt oppstilling på tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for eiendommen den 08.11.2004.

Gjenstående arbeide for å få utstedt ferdigattest:

- Innredning av 2.etg gjenstår

Frist for utføring: 08.11.2007

Det presiseres at fristen for ferdigstilling gitt i midlertidig brukstillatelse er oversett, og at kommunen kan gi pålegg om ferdigstilling som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32 i plan- og bygningsloven om ulovlighetsoppfølging.

Det er ikke mottatt vedtak, tegninger eller ferdigattest for oppføring av garasje.

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

- opprinnelig bod er i dag innredet til vaskerom. Endring er ikke omsøkt kommunen.

- deler rom avsatt til bad i 2.etg benyttes i dag som gang.

Selger påtar seg ikke ansvaret for å byggesøke 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 dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

INNHold

1. Etasje: Bad, vaskerom, entré, stue/kjøkken og soverom. Terrasse og balkongareal
2. Etasje: Hall m/trapp, bad, soverom 1. og soverom 2. Garasje

STANDARD

Innvendige overflater

Gulv: Innvendig er gulvet hovedsakelig belagt med laminat.

Vegger: Veggene er kledd med malte/tapetserte plater.

Himling: Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Kjøkken

Det er en hvit kjøkken-innredning som går over tre vegger. Innredningen består av skap og skuffer i glatte fronter, og benkeplaten er av laminat med en nedfelt steke topp og vask. Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut av boligen. Hvitevarer som frys/kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn er integrert.

Bad 1. etasje

Badet har flis på gulvet med elektriske varmekabler og baderomsplater på veggene. Himlingen har tak-ess plater. Rommet er utstyrt med en farget baderomsinnredning med skuffer i glatte/slette fronter og en heldekkende servantplate med ett armatur. Over servanten er det et speil med belysning. Videre er det en veggmontert dusj med glassvegger, et gulvmontert toalett og mekanisk avtrekk.

Vaskerom 1. etasje

Vaskerommet har flis på gulvet med elektriske varmekabler, malte/tapetserte plater på veggene og tak-ess plater i himlingen. Rommet er utstyrt med aggregat for ventilasjon,

opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Bad 2. etasje

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv.

Himlingen har tak-ess plater. Badet har en lys baderomsinnredning med skap i glatte/slette fronter og en heldekkende servantplate med ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning. Rommet er utstyrt med badekar, veggmontert toalett og en mekanisk vifte.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Boligens synlige vannrør er utført som rør-i-rør system (plast).
- Avløpsrør: Boligens synlige avløpsrør er utført som PVC (plast).
- Ventilasjon: Boligen er utført med balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det er tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom. Aggregat er plassert på vaskerommet. Utstyret er ikke funksjonstestet.
- Varmesentral: Boligen er utstyrt med en luft-til-luft varmepumpe fra 2014 som er plassert i stuen.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank fra 2003.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med røykvarsler og slukkeapparat.
- Andre installasjoner: Boligen er utstyrt med Beam sentralstøvsuger anlegg, der sentralen er plassert i vaskerommet.

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: 98 m²

BRA - e: 35 m²

BRA totalt: 133 m²

TBA: 41 m²

TOMANNSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 m² Bad, vaskerom, entré, stue/kjøkken og soverom

2. etasje

BRA-i: 33 m² Hall m/trapp, bad, soverom 1. og soverom 2.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

41 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 35 m² Garasje

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Tomannsbolig

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Terrasser er medtatt under åpent areal (TBA) med ca.41m². Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Garasje

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 200 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 29 930,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Beløpet gjelder vann, vannmålerleie, avløp, feiing/tilsyn, eiendomsskatt og renovasjon.

Boligen har vannmåler, avgift vil variere med forbruk.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 714 260,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 857 039,- som sekundaerbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 3 200 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 80 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 98 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 298 990,- (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:

05.11.2004 - Dokumentnr: 11491 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 463/905

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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:

- Söderberg & Partners leverer boligselgerforsikring

- Söderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring

- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i

forbindelse med oppdraget,

kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

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

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

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

13.08.2026

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

Prosentprovisjon med 2.00% av kjøpesum	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 15 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 000,- (inkl. mva.)
Liten markeds pakke	kr. 16 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 2 500,- (inkl. mva.)

mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 500,- (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 markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke 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 bygningssakkyndig 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

gjennomgå 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.aspx>.

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 deknings salg 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 lenger 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.

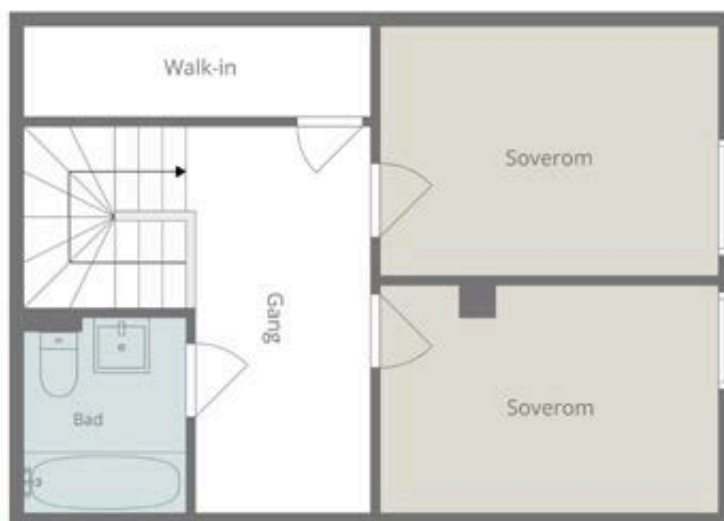
Plantegning



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegning



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og er ikke garantert.



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

JØRIHAUGEN 14A

Egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Tegninger

Brukstillatelse

Kart

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.	
4-0237/26	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Daniel Bae Helseth	Nadia Elizabeth Silvestri Helseth

Gateadresse	
Jørihaugen 14A	
Poststed	Postnr
FREI	6520

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 4-0237/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 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, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Helseth	0cdb3f5b804e7156fc7c6 a910595643490f89aca	06.08.2026 19:16:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nadia Helseth	134ebc716c579705d9dbb 62f8465a5ace12c0815	06.08.2026 19:19:18 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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

 Tomannsbolig
 Jørihaugen 14 A, 6520 FREI
 KRISTIANSUND kommune
 # gnr. 139, bnr. 27, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 17.07.2026

Rapportdato: 13.08.2026

Oppdragsnr.: 22462-1238

Eiendomsverdi ref nr: CG1790

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Ole Torvik



Råd
Eiendomstakst



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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Råd Eiendomstakst AS

Råd Eiendomstakst består av 3 Takstingeniører, som er medlem i Norsk Takst. Selskapets ansatte har lang praktisk bakgrunn fra bygg og anlegg. Vi takserer og er sertifisert i Norsk Takst for områdene:

- Skadetaksering
- Naturskade (NP)
- Skjønn
- Verditakst
- Bolig tilstand
- Taksering av næringsseiendommer
- Taksering av landbrukseiendommer



Rapportansvarlig

Lars Ole Torvik

Uavhengig Takstingeniør

lars@raadeiendomstakst.no

928 70 982



Råd
Eiendomstakst

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 fuktøk.

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 ivarettatt. 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 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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.



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.



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.



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.



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



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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger på Jørihaugen på Frei i Kristiansund kommune.

Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er teknet med steinbelagte stålplater (DECRA eller lignende). Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte/tapetserte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater. På bad er gulvet belagt med flis med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med flis og baderoms plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Det foreligger byggemeldte tegninger samt midlertidig brukstillatelse fra 2004. Det er registrert enkelte avvik mellom de byggemeldte tegningene og dagens bruk av boligen. Bod ved entré er i dag innredet og tatt i bruk som vaskerom.

I 2. etasje er det på de opprinnelige tegningene angitt et eventuelt/fremtidig bad. Bad er senere etablert, opplyst utført av tidligere eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser om etableringen av badet er omsøkt eller godkjent som eget tiltak.

For spørsmål vedrørende byggesak, godkjenninger eller andre offentlige forhold utover den kommunale informasjonen som er mottatt og gjennomgått av takstingeniør, anbefales interessenter å kontakte Kristiansund kommune.

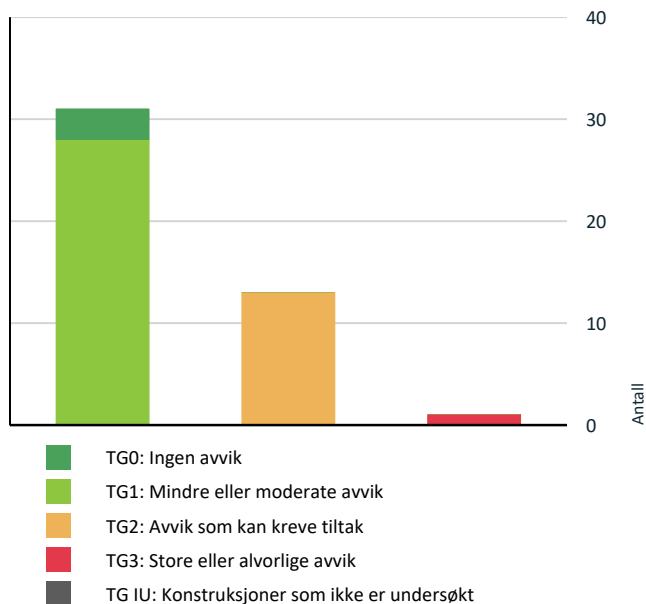
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

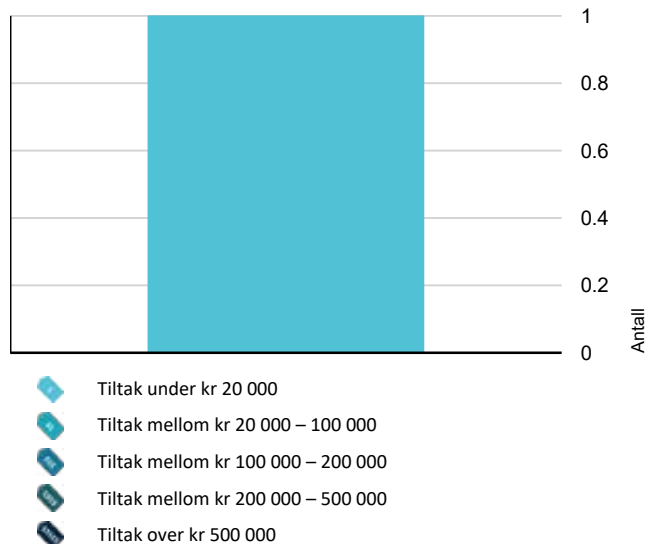
Det foreligger ikke byggetegninger for garasjen i mottatt kommunal dokumentasjon. Det foreligger imidlertid en karttegning hvor garasjen er inntegnet som et mulig forenklet tiltak. Det er ikke nærmere dokumentert om tiltaket er byggemeldt eller godkjent. For ytterligere spørsmål vedrørende tiltakets byggesaksstatus og lovlighet anbefales interessenter å kontakte Kristiansund kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje 1. > Bad > Overflater gulv

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje 1. > Bad > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje 1. > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje 1. > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje 1. > Vaskerom > Overflater gulv

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje 1. > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje 2. > Bad > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje 2. > Bad > Overflater gulv

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje 2. > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Eiendommen befinner seg i et område definert som
aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til [Gå til side](#)
NVE sitt temakart.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2004

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligformål

Standard

Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med steinbelagte stålplater (DECRA eller lignende). Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte/tapetserte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater. På bad er gulvet belagt med flis med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med flis og baderoms plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med Decra eller tilsvarende stålplater. Renner og nedløp i sort stål. Standard vindskibord med 2 bord i høyden. Taktekket er kun besiktiget ifra bakkenivå grunnet HMS.

Ettersom taket (inkludert takkonstruksjon, teking og skorstein) kun er vurdert fra bakkenivå er tilstandsanalysen begrenset. det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å utføre nærmere inspeksjon fra stige eller på selve takflaten.

Det er ikke observert synlige skader fra bakkenivå, men dette utelukker ikke at det kan foreligge skader som kun vil avdekkes ved nærmere inspeksjon. det anbefales at taket inspiseres nærmere av en kvalifisert fagperson med nødvendig utstyr og sikkerhetstiltak for å kunne vurdere tilstanden på nært hold.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av prefabrikerte W-takstoler. Deler av takkonstruksjonen er tilgjengelig for inspeksjon (kneloft). Det er ikke målt forhøyede fuktnivåer eller registrert fuktskjolder i de tilgjengelige delene av konstruksjonen. Det kan imidlertid ikke utelukkes at det kan forekomme skjulte avvik eller fuktforhold i utilgjengelige deler av takkonstruksjonen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Konstruksjonen er kun besiktiget fra overflaten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

Det er registrert åpninger i hjørnekassene som kan gi gnagere adgang til takkonstruksjonen. Forholdet vurderes som enkelt å utbedre ved å sette på tilpassede biter av musebørste eller tilsvarende egnet sikring i åpningene.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen er utført med malte tre vinduer med 2-lags isolerte glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen er utført med en malt ytterdør med glassrute av 2-lags isolerte glass.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er etablert terrasse på fasaden med tilgang fra 1. etasje. Trebjelkelag montert utenpå husveggen og med underliggende drager og søyler i front. Spaltekke. Rekkverk i stående kledning, med toppbord. Overflatebehandlet som huset.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig er gulvet hovedsakelig preget av laminat belagte gulv.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte/tapetserte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

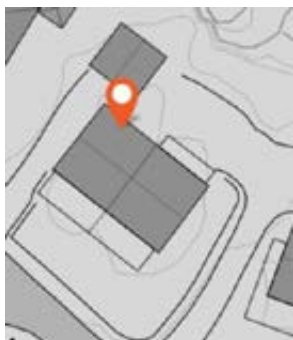
Boligen er utført med etasje skiller av trevirke. Konstruksjonene er ikke åpnet. De er kun visuelt besiktiget fra overflaten. skjulte feil og mangler kan foreligge.



Radon

Beskrivelse

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området usikker forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Murt element pipe. Pusset utførelse synlige steder. Lukket peis oven i stuen. Heldekkende pipe beslag over tak.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen er utført med en lakkert og malt tretrapp mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligens innerdører er utført som malte fyllingsdører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved befaring ikke gjort observasjoner som tilsier at leiligheten har pågående problemer med skadedyr eller andre skadegjørere ved visuell besiktigelse. Dette er en vurdering basert på forholdene slik de fremsto på befaringsdagen, og kan ikke utelukke at det tidligere har forekommet, eller at det kan oppstå, angrep av skadedyr eller skadegjørere på et senere tidspunkt.

Eier har opplyst i egenerklæringen sin om tidligere registrert aktivitet fra svart maur, tiltak ble utført av eier og det er ikke observert aktivitet siden.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

ETASJE 1. > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden 1997-2010 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med baderoms plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater. Badet har en farget baderoms innredning av skuffer i glatte/slette fronter. Den heldekkende servant platen har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

-Vegg montert dusj med glassvegger

-Gulv montert toalett

- Mekanisk avtrekk



Tilstandsrapport

ETASJE 1. > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

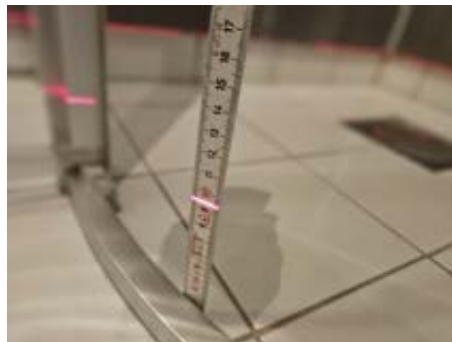
Det foreligger ikke dokumentasjon utover byggeår. Vurderingen er derfor basert på alder og tilgjengelige observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett 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.



ETASJE 1. > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



ETASJE 1. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har en farget baderoms innredning av skuffer i glatte/slette fronter. Den heldekkende servant platen har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Vegg montert dusj med glassvegger
- Gulv montert toalett
- Mekanisk avtrekk

ETASJE 1. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er utført med balansert ventilasjon. Tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom. Aggregat er plassert på vaskerommet. Utstyret er ikke funksjonstestet.

ETASJE 1. > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med baderoms plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

ETASJE 1. > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er målt ca. 10mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist fysiske hindringer som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det er etablert en dusj løsning med en list limt til gulvet ved dusj sonen. Listen har en høyde på ca. 20 mm og danner en oppkant som kan hindre eventuelt lekkasje vann i å renne uhindret til sluket. Vann vil først kunne passere oppkanten når vannstanden overstiger ca. 20 mm, noe som innebærer en risiko for at vann kan renne ut av våtrommet før det ledes til sluket. Utførelsen vurderes som uheldig med hensyn til sikker vannavledning ved en lekkasjesituasjon.

Priskonsekvens er medtatt kun for fjerning av list og ikke tiltak for modernisering av bad.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

ETASJE 1. > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

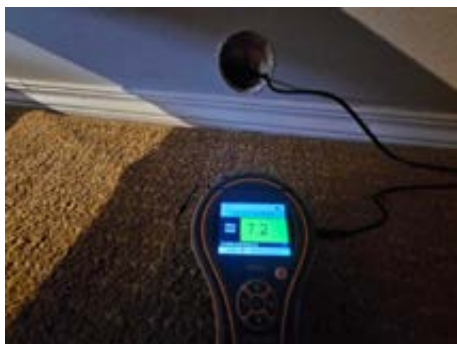
Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.

Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.

Ved 17-18% kan fuktighet, råte og muggsopp dannes. Her er det målt 7%. Det vurderes som tørt opp til 15%.



ETASJE 1. > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden 1997-2010 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med baderoms plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Vaskerommet er utstyrt med:

- Aggregat for ventilasjon
- Opplegg for vaskemaskin
- Varmtvannsbereder

ETASJE 1. > VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon utover byggeår. Vurderingen er derfor basert på alder og tilgjengelige observasjoner.

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.

ETASJE 1. > VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte/tapetserte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

ETASJE 1. > VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Det er målt ca. 5mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

ETASJE 1. > VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type tettesjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på våtrommets alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, tabell C.1. For påstrykningsmembran (smøremembran) uten dokumentert utførelse anses den fremtidige funksjonen som usikker når de erfaringsbaserte alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsrapport



ETASJE 1. > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med:

- Aggregat for ventilasjon
- Opplegg for vaskemaskin
- Varmtvannsbereder

ETASJE 1. > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er utført med balansert ventilasjon. Tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom. Aggregat er plassert på vaskerommet. Utstyret er ikke funksjonstestet.

ETASJE 1. > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking, og det ble ikke registrert unormale forhold ved kontrollpunktet. Hulltaking er en stikkprøvekontroll utført på ett sted og kan ikke utelukke fukt- eller råteskader i andre deler av konstruksjonen.

Kontrollen er utført fra tilstøtende rom eller fra undersiden av konstruksjonen, i et område hvor det erfaringsmessig er størst risiko for fuktpåvirkning. Dette er en anerkjent metode for å kontrollere fuktinnhold og avdekke eventuelle symptomer på fuktskader i skjulte konstruksjoner.

Det ble målt et fuktinnhold på 7%, noe som vurderes som tørt. Generelt anses verdier opp til ca. 15 % som tørre, mens vedvarende fuktinnhold over ca. 17–18 % kan gi risiko for utvikling av råte- og muggsopp.



ETASJE 2. > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden 2017 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet. Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater. Badet har en lys baderoms innredning av skap i glatte/slette fronter. Den heldekkende servant platen har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Badekar
- Vegg montert toalett
- Mekanisk vifte



Tilstandsrapport



ETASJE 2. > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon utover byggeår. Vurderingen er derfor basert på alder og tilgjengelige observasjoner.

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.

ETASJE 2. > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

ETASJE 2. > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med flis med underliggende varmekabler. Det er målt ca. 10mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Avviket gir grunnlag for at konstruksjonen overvåkes jevnlig. Som minste tiltak er dørterskelen hevet for å ivareta anbefalingen om en høyde forskjell fra topp terskel til topp sluk på minimum 25 mm. Videre er det installert badekar med direkte kobling til sluket. Det anbefales å fuge godt ved dør mellom gulvflis og terskel samt foring og gerikt mot gulv. Skal konstruksjonen oppnå TG 0 eller TG 1 må avviket utbedres.

ETASJE 2. > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet er belagt med flis med underliggende varmekabler. Det er målt ca. 10mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

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.



ETASJE 2. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har en lys baderoms innredning av skap i glatte/slette fronter. Den heldekkende servant platen har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Badekar
- Vegg montert toalett
- Mekanisk vifte

ETASJE 2. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er utført med balansert ventilasjon, ad i 2.etasjen er utstyrt med avtrekksvifte. Tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom. Aggregat er plassert på vaskerommet. Utstyret er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport

ETASJE 2. > BAD

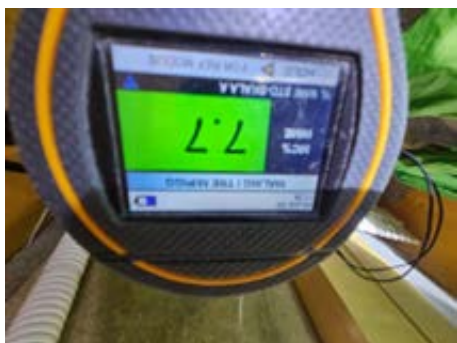
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking, og det ble ikke registrert unormale forhold ved kontrollpunktet. Hulltaking er en stikkprøvekontroll utført på ett sted og kan ikke utelukke fukt- eller råteskader i andre deler av konstruksjonen.

Kontrollen er utført fra tilstøtende rom eller fra undersiden av konstruksjonen, i et område hvor det erfaringsmessig er størst risiko for fuktpåvirkning. Dette er en anerkjent metode for å kontrollere fuktinnhold og avdekke eventuelle symptomer på fuktskader i skjulte konstruksjoner.

Det ble målt et fuktinnhold på 7 %, noe som vurderes som tørt. Generelt anses verdier opp til ca. 15 % som tørre, mens vedvarende fuktinnhold over ca. 17–18 % kan gi risiko for utvikling av råte- og muggsopp.



KJØKKEN

ETASJE 1. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte tak-ess plater. Det er en hvit kjøkken- innredning som går over tre vegger. Innredningen er av skap og skuffer i glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt steke topp og vask. Kjøkkenet er utstyrt med integrert frys/kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn.



ETASJE 1. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut av boligen. Utstyret er ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligens synlige vannrør er utført som rør-i-rør system (plast).

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligens synlige avløpsrør er utført som PVC (plast).

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er utført med balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom. Aggregat er plassert på vaskerommet. Utstyret er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en luft-til-luft varmepumpe som er plassert i stuen.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.

Anlegget må kontrolleres annethvert år for å sikre optimal funksjon.

Varmtvannsbereder/tank

Årstill: 2003 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



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

Anlegget er fra byggeår og utført som skjult anlegg. Automatsikringer i sikringskapp.
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.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsler og slukke apparat.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med Beam sentral støvsuger anlegg, sentralen er plassert i vaskerommet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på utsprengt sprengsteinsfylling. Grunnforholdene er kun vurdert ved visuell inspeksjon av overflater, og det er ikke foretatt undersøkelser av fundamentering eller masser under terreng. Skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringssystemet er kun vurdert ved visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater. Det er usikkert om taknedløpene er ført til grunnen og tilkoblet et videre dreneringssystem. Boligen er fundamentert på støpt betongplate, og eventuell grunnmursfuktsikring er derfor ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Dreneringssystemet vurderes ut fra alder og tilgjengelige opplysninger å være fra byggeåret. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Boligen er bygget med isolerte ringmurs kassetter med isolert og støpt plate i betong.

Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er oppført på relativt flatt terreng. Ifølge mottatt kommunal informasjon ligger eiendommen innenfor aktsomhetssone H310_4 for kvikkleire. Registreringen innebærer at eiendommen ligger innenfor en aktsomhetssone, men er ikke i seg selv dokumentasjon på at det er påvist kvikkleire på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

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

Beskrivelse

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er ifra byggeår. Det er ingen indikasjon på problemer ved besiktigelsen. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Opplagring

Byggeår

2015

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med steinbelagte stålplater (DECRA eller lignende). Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Innvendig er gulvet av støpt betong plate. Veggene er av åpne konstruksjoner. Det innvendige taket er av åpne konstruksjoner. I fronten er det satt inn en port med port åpner, på langvegg er det satt inn en malt ytterdør med 2-lags isolert glass. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med steinbelagte stålplater (DECRA eller lignende). Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Innvendig er gulvet av støpt betong plate. Veggene er av åpne konstruksjoner. Det innvendige taket er av åpne konstruksjoner. I fronten er det satt inn en port med port åpner, på langvegg er det satt inn en malt ytterdør med 2-lags isolert glass.

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



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

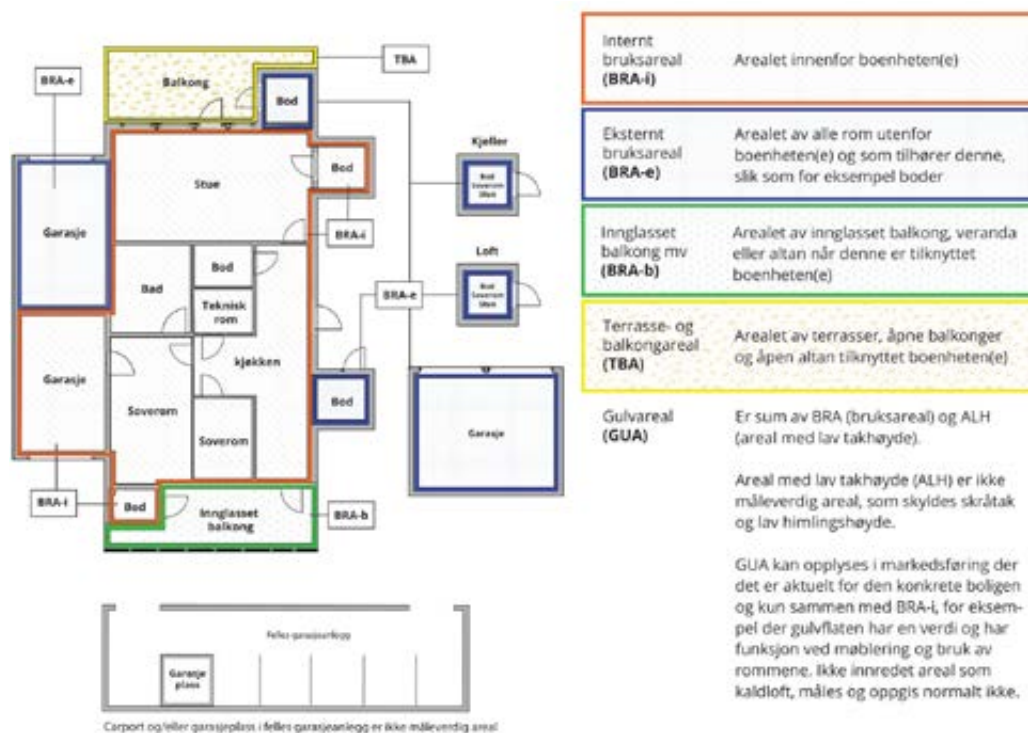
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1.	65			65	41
Etasje 2.	33			33	
SUM	98				41
SUM BRA	98				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1.	Bad, vaskerom, entré, stue/kjøkken, soverom		
Etasje 2.	Hall m/trapp, bad, soverom 1., soverom 2.		

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Terrasser er medtatt under åpent areal (TBA) med ca.41m².

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger samt midlertidig brukstillatelse fra 2004. Det er registrert enkelte avvik mellom de byggemeldte tegningene og dagens bruk av boligen. Bod ved entré er i dag innredet og tatt i bruk som vaskerom.

I 2. etasje er det på de opprinnelige tegningene angitt et eventuelt/fremtidig bad. Bad er senere etablert, opplyst utført av tidligere eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser om etableringen av badet er omsøkt eller godkjent som eget tiltak.

For spørsmål vedrørende byggesak, godkjenninger eller andre offentlige forhold utover den kommunale informasjonen som er mottatt og gjennomgått av takstingeniør, anbefales interessenter å kontakte Kristiansund kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål.

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringsstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggetegninger for garasjen i mottatt kommunal dokumentasjon. Det foreligger imidlertid en karttegning hvor garasjen er inntegnet som et mulig forenklet tiltak. Det er ikke nærmere dokumentert om tiltaket er byggemeldt eller godkjent. For ytterligere spørsmål vedrørende tiltakets byggesaksstatus og lovlighet anbefales interessenter å kontakte Kristiansund kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.7.2026	Lars Ole Torvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	139	27		1	905 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Jørihaugen 14 A

Hjemmelshaver

Helseth Daniel Bae, Helseth Nadia Elizabeth
Silvestri

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt av takstmann. Areal er hentet inn fra offentlige registre og avvik kan forekomme. Eiendommen er felles for borettslaget /sameiet

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Jørihaugen på Frei i Kristiansund kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område. 20010001 Jørihaugen boligområde. Bolig, park, turveg, lekeplass, annet trafikkområde
Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt. Eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone H310_4 Kvikkleire Ved motstrid går kommune(-del)planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en detaljeringszone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med treterrasser, plen og oppgruset parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen og opplysninger gitt av eier. Datagrunnlaget kommer fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsverdi.
Det er ikke opplyst om noen særskilte forhold utover det som fremkommer i denne rapporten.
Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.07.2026	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	08.11.2004	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.07.2026	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	12.08.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	24.04.2001	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	11.08.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.02.2004	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonspøring 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 branntekniske 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.

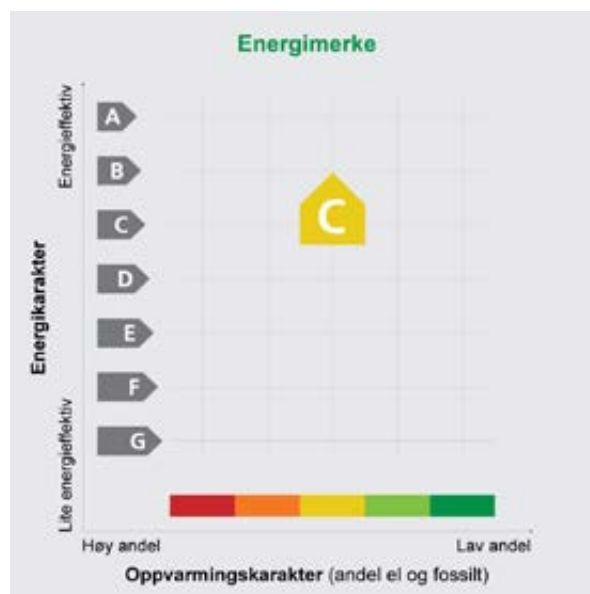
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig 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."*

Adresse	Jørihaugen 14 A
Postnr	6520
Sted	Frei
Leilighetsnr.	
Gnr.	139
Bnr.	27
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1020860
Dato	17.06.2019

Innmeldt av SVEIN MARTIN GILS



Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt	
Byggeår:	2004	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	106	
Ant. etg. med oppv. BRA:	2	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

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



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

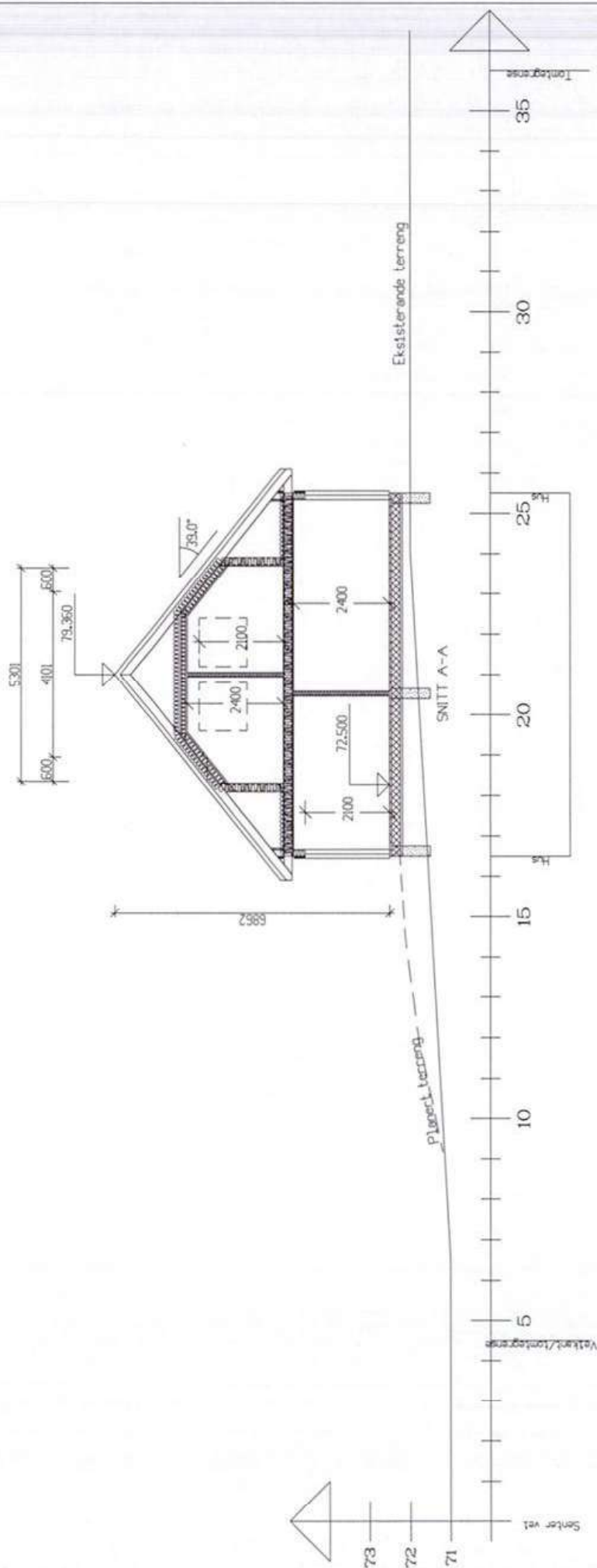
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



BYGGMANN

ANMELDINGSTEGNING TERRENGSNITT

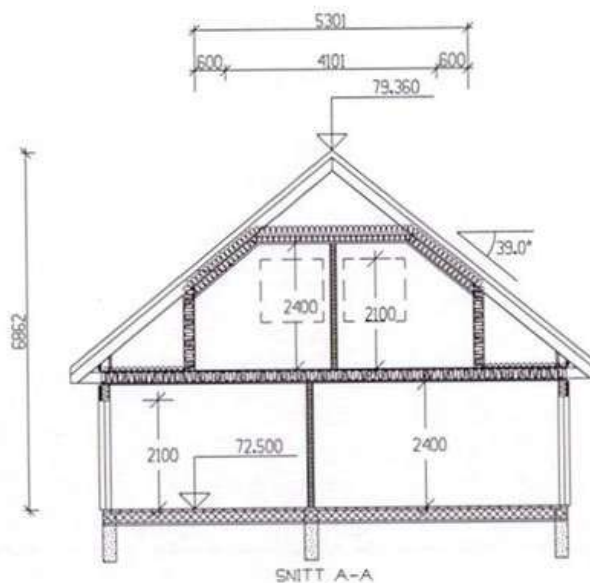
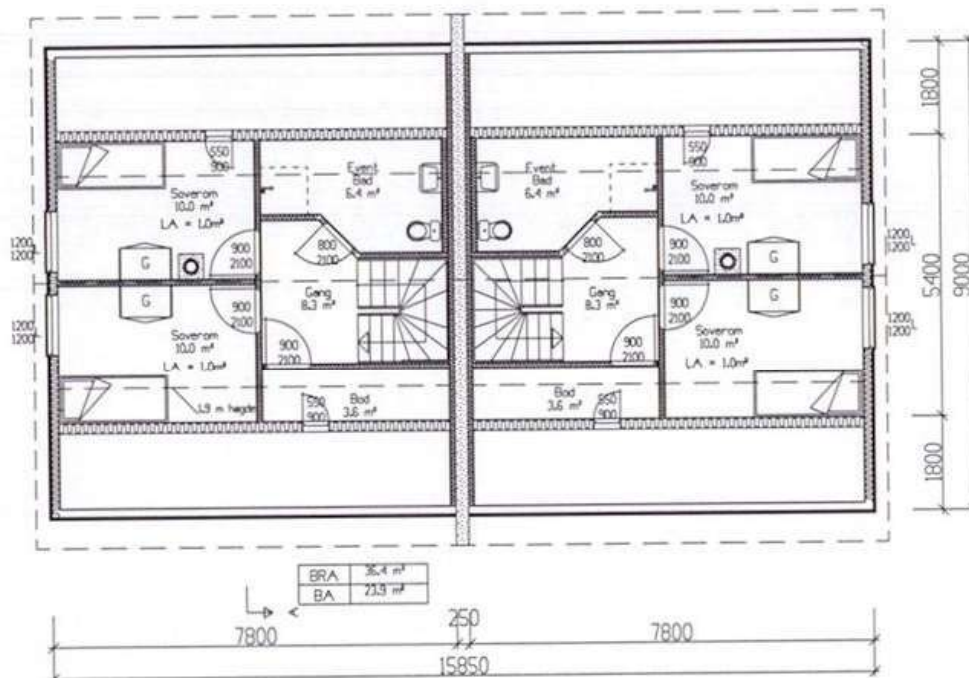
TEKNOLOGI	TEKNOLOGI	TEKNOLOGI	TEKNOLOGI	TEKNOLOGI
Bygg Partner Kristiansund AS	Tomtebolig	1:100	2007-04	506
PB 40	Jørthaugen 14	27.02.04	14-04-02-01	
6501 Kristiansund	Frei Kommune	OLH	1998001957	
Bygg Partner Kristiansund AS	Dakark AS			
PB 40				
6501 Kristiansund				
TOMTEBOLIG AS ANMELDINGSTEGNING OG UTMERKELSE AV ANBEIDET UTEN FORBUDNING FRA TOMTEBOLIG AS				
TOMTEBOLIG AS ANMELDINGSTEGNING OG UTMERKELSE AV ANBEIDET UTEN FORBUDNING FRA TOMTEBOLIG AS				

Bestilling eller produksjon av tegninger eller andre byggingenøstiske arbeider på eget ansvar. Det er ikke ansvar for feil eller mangler i de utarbejdede tegningene.

FREI KOMMUNE
Miljø- og tekniske tjenester
6520 Frei 14-04 644B



Lyd/brannskillevegg skal ikke perforert,
skal først heilt ut til loddbord
og opp til undertak.



FREI KOMMUNE
Miljø- og tekniske tjenester
6520 Frei

14-0464B

ANMELDINGSTEGNING LOFT/ TAKPLAN OG SNITT

TEKSTAVISJON
Bygg Partner Kristiansund AS
PB 40
6501 Kristiansund

TEKST
Tomansbolig
Jerrihaugen 14
Frei Kommune

GNR 39 BNR 27

LEVERANDØR
Bygg Partner Kristiansund AS
PB 40
6501 Kristiansund

ANSVARELSE PROJEKTERENDE
Dakark AS

BYGGMANN

PROJEKT
BL AS
1:100 2007-04

DATA 26.02.04

BY, PROJEKT 140-04-02-01

TEGNER OLH 1998001957

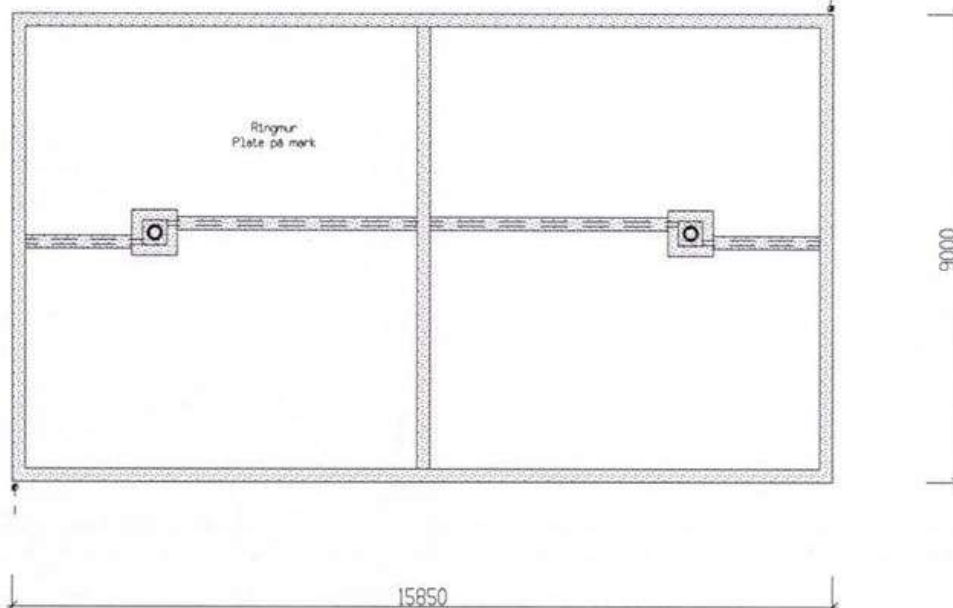
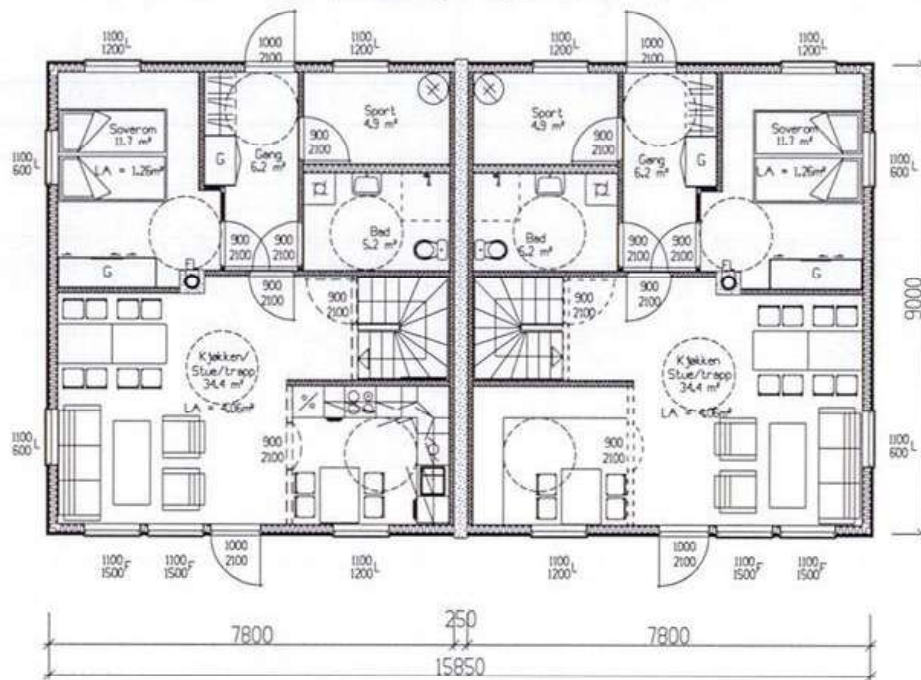
www.byggmann.no 505

TEGNINGEN ER IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN HENVISNING FRA Dakark AS
TEGNINGEN ER IKKE DYKING UTEN KVALITETSSIKRINGSSTEMPEL TIL Dakark AS

Bestilling eller produksjon av tegninger
eller andre bygningsdeler skjer på eget
ansvar hvis ikke arbeidstegninger av
aktuell bygningsdel foreligger.



Lyd/brannskillevegg skal ikke perforeres.



FREI KOMMUNE
Miljø- og tekniske tjenester
6323 Frei
14-04/Arb

**ANMELDINGSTEGNING
HOVEDPLAN OG GRUNN**

TELTAKSHAVEN
Bygg Partner Kristiansund AS
PB 40
6501 Kristiansund

TELTAK
Tomansbolig
Jerrihaugen 14
Frei Kommune

GNB 39
BNB 27

BYGGMANN

PROSJEKT
BC AS
1:100
2007-04

LEVERANDØR
Bygg Partner Kristiansund AS
PB 40
6501 Kristiansund

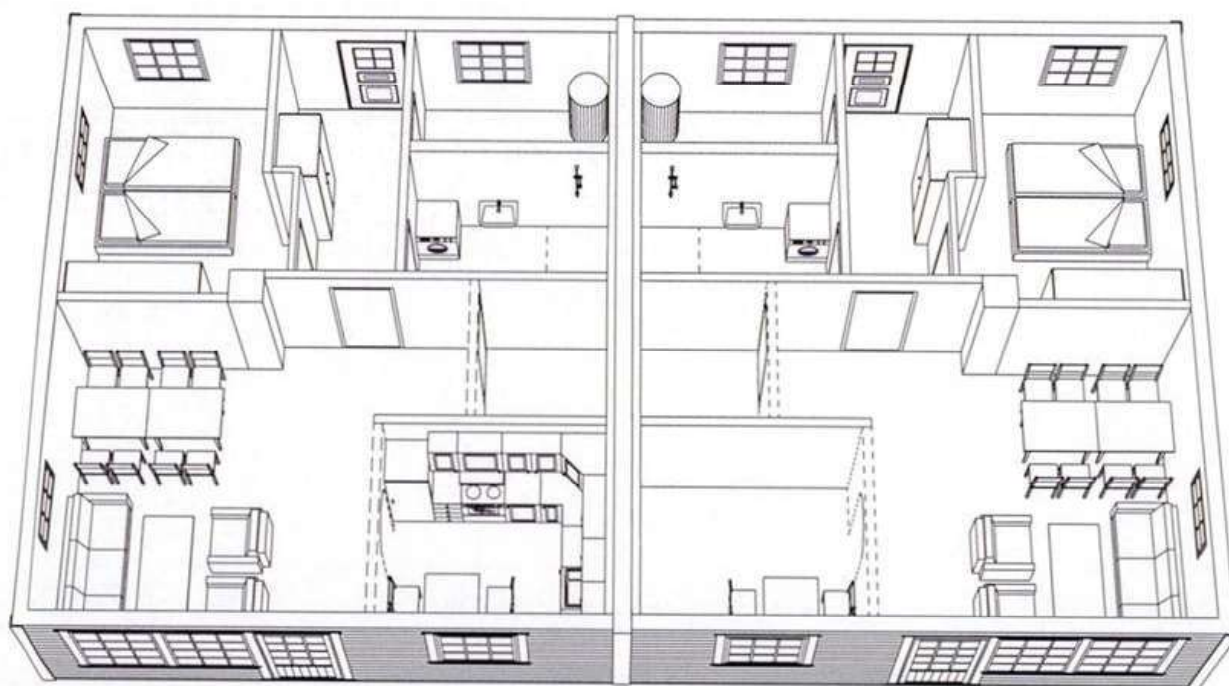
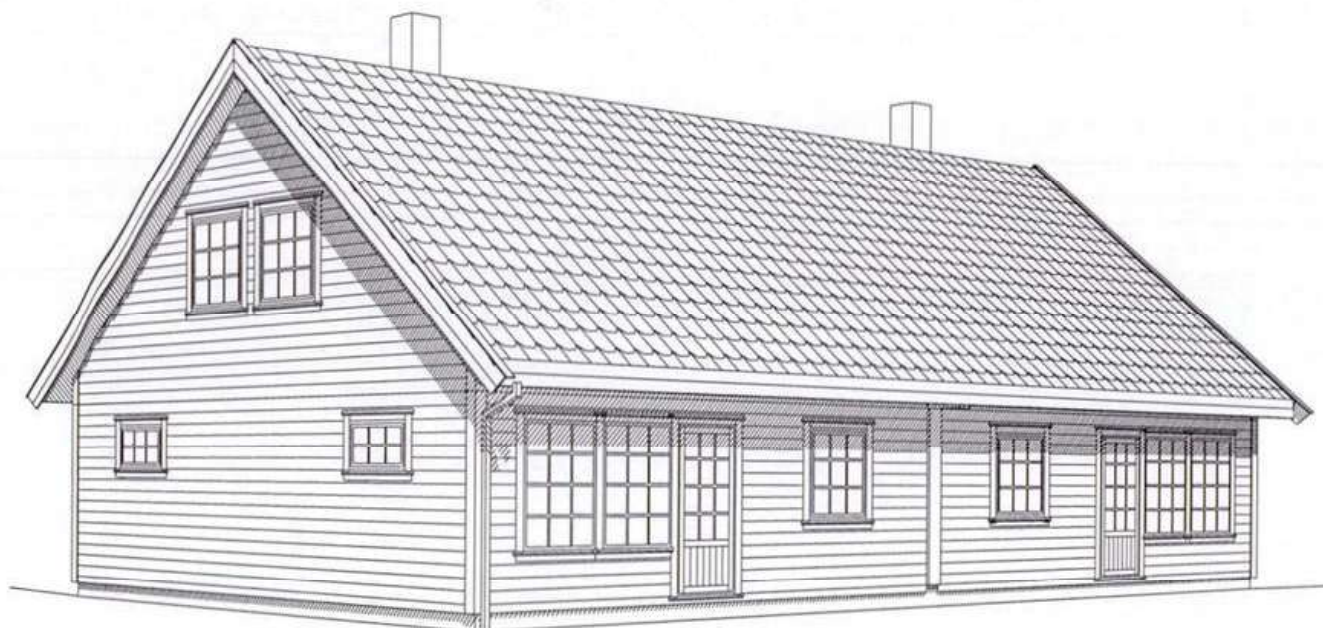
ANSVARELSE PROSJEKTERENDE
Dakark AS

DATO
26.02.04
TIDSPUNKT
OILH
www.byggmann.no

INT. PROSJEKT
140-04-02-01
GODKJ. NR.
1998001957
NR.
503

TEGNINGEN PÅ JOKE KOPIERES ELLER BRUYTTES VED UTFØRSEL AV ARBEIDET UTEN MEDVIRKING FRA Dakark AS
TEGNINGEN ER JOKE DYLOIG UTEN KVALITETSSIKRINGSYSTEMET TIL Dakark AS





ANMELDINGSTEGNING PERSPEKTIVER

TELTARSAVNER
Bygg Partner Kristiansund AS
PB 40
6501 Kristiansund

LEVERANDØR
Bygg Partner Kristiansund AS
PB 40
6501 Kristiansund

TELTAR
Tomansbøllig
Jerihaugen 14
Frei Kommune

ANSVALLIG PROSJEKTERENDE
Dakark AS

DAK 39
BUB 27

BYGGMANN®

PROSJEKT
BG AS
1: 2007-04

DATA 26.02.04 INT. PROSJEKT
140-04-02-01

TEGNER OILH 1998001957

www.byggmann.no 507

TEGNINGEN PÅ BØE SKOPES ELLER BRUKETES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET UTEN FØLGENDE FRA DAKARK AS
TEGNINGEN ER BØE DYLG UTE KVALITETSSIKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS



ALLE FASADER

39 27

PROJECT
BC MS

1998001957

H710

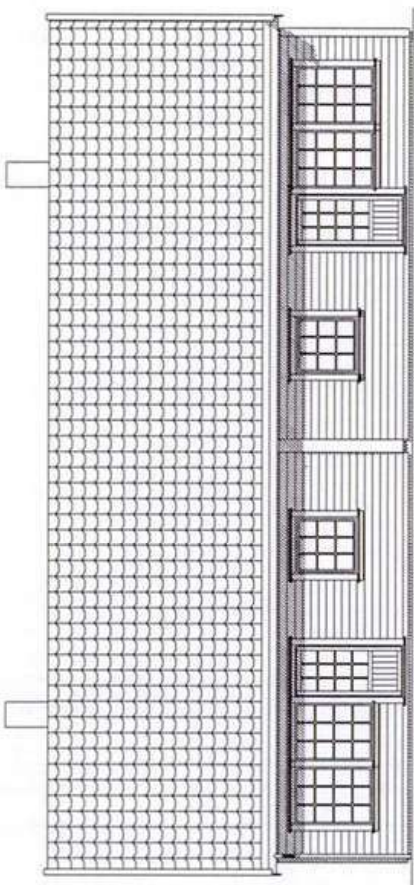
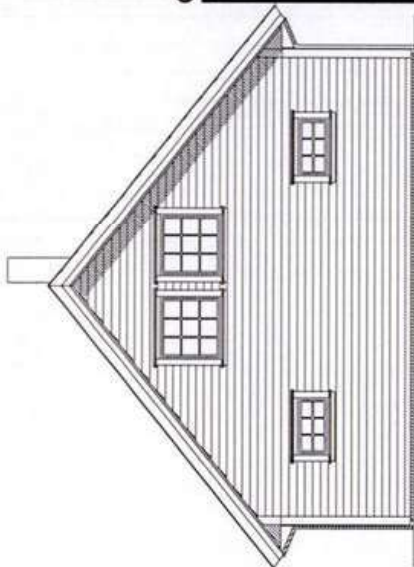
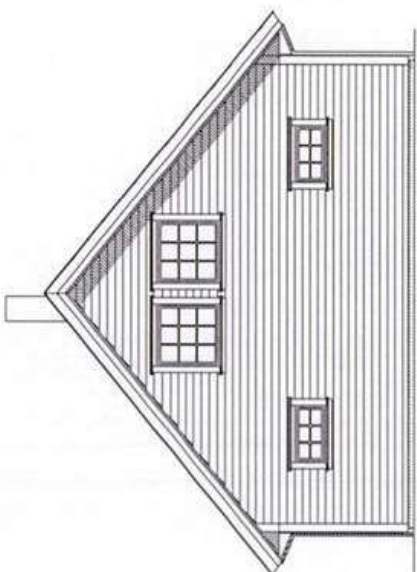
26.02.04

1:100

7754

BYG

BYC





FREI KOMMUNE

Bygg Partner Kristiansund AS
Postboks 40

6501 KRISTIANSUND N

Vår ref
04/00271-010

Avd/saksbeh..
MT/GB

Arkiv
EIDOM 39/27

Deres ref

Dato
08.11.2004

Midlertidig brukstillatelse

Igangsettingstillatelse og er gitt 01.04.04.

Gjelder:
Byggested:
Tiltakshaver:

*Del av tomannsbolig, snr. 01.
Jørihaugen 14 A, 6520 Frei
Bygg Partner Kristiansund AS*

Befaringsrapport fra bruksbefaring er mottatt her 01.11.04. Under forutsetning at arbeidene er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.

- Det gjenstår innredning av 2 etasje.

Frist for utføring av gjenstående arbeider settes til 08.11.07.
Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Grete Aa. Bjerkestrand
leder byggesaker

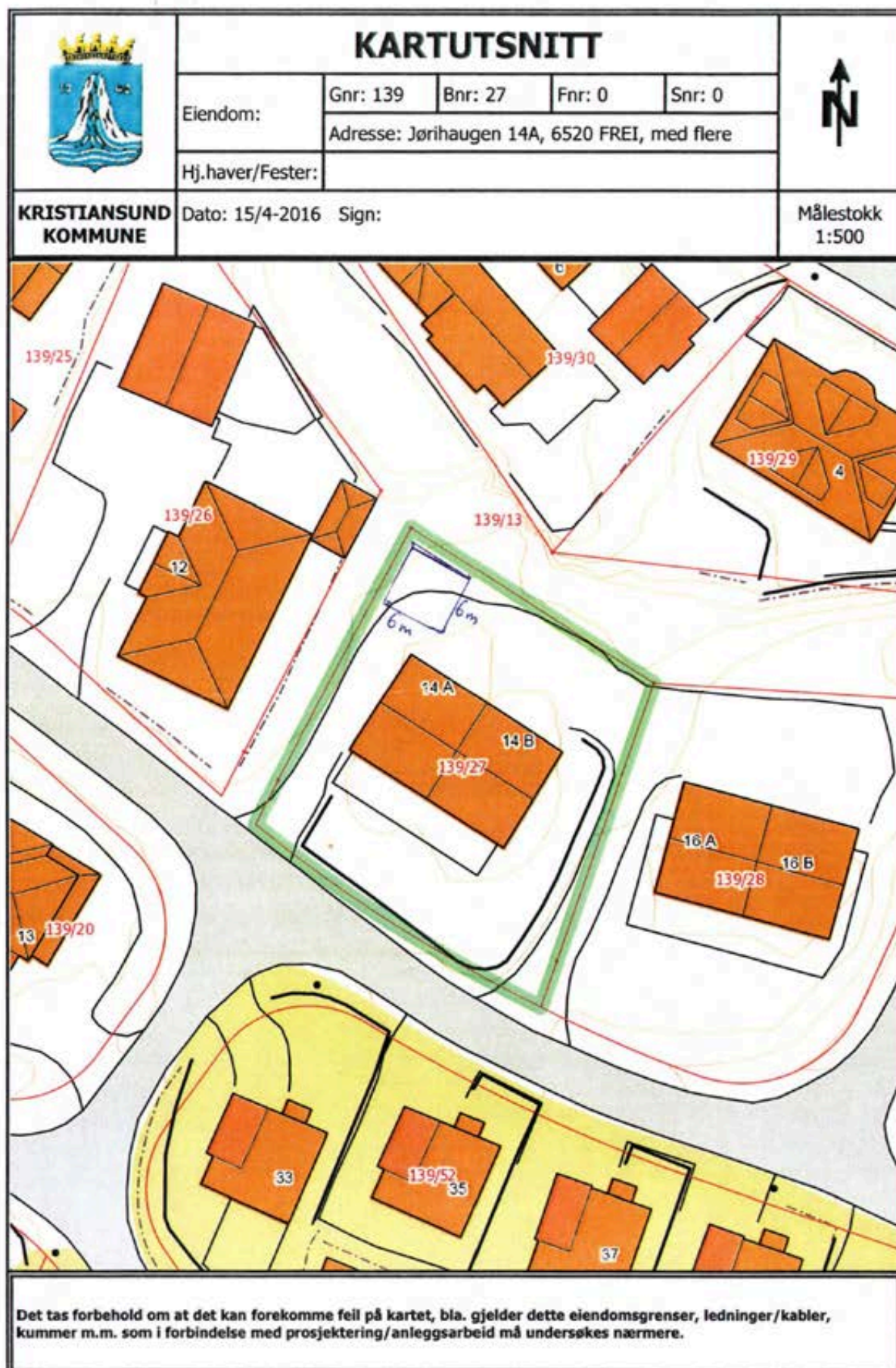
Kopi til:
Ligningskontoret, her.
Feier, KSU.
Arkiv, her.

Adresse
6520 FREI

Telefon: 71 52 95 00
Telefax: 71 52 95 01

Bankgiro nr
3930.07.00717

Organisjonsnr
945275537



2mm = 1m



Kristiansund
kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 139	Bnr: 27	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Jørihaugen 14A 6520 FREI			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)		Steingjerde		Gjerde
	Frittstående mur		Loddrett mur		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Veranda
•	Gatelys (belysningspunkt)	●	Mast	•	Skap
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Bolig
	Garasje og uthus		Byggetiltak		Hekk
	Veg annen avgrensning		Veg fiktiv grense		Vegdekkekant
	Sti		Veg		Eiendomsteig
	Høydekurve 1m Kristiansund		Forsenkingskurve Kristiansund		Bebygd område
	Myr		Skog		Annet

Nabolagsprofil

Jørihaugen 14A - Nabolaget Rensvik - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Offentlig transport

 Rensvik skole	8 min 
Linje 100, 811, 813, 901, 905	0.6 km
 Kristiansund Kvernberget	7 min 

Skoler

Rensvik skole (1-7 kl.)	6 min 
159 elever, 11 klasser	0.4 km
Frei ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 
241 elever, 18 klasser	4.6 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min 
284 elever, 25 klasser	5.9 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min 
318 elever, 24 klasser	9.2 km
Atlanten videregående skole	16 min 
500 elever, 18 klasser	9.1 km
Kristiansund videregående skole	16 min 
950 elever	9.2 km

«Rensvik er et tett og koselig nabolag :) Flott for småbarnsfamilier og enslige. Butikk, skole og barnehage rett i nærheten :)»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

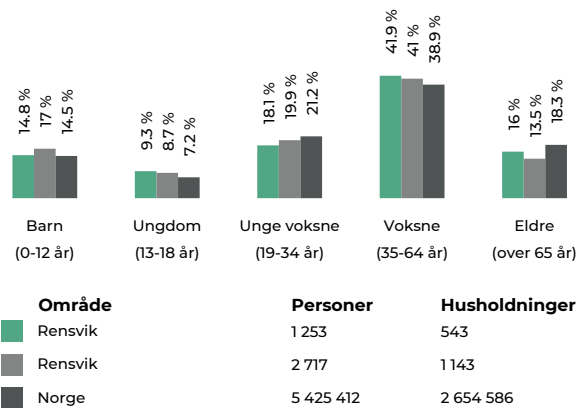
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Rensvik barnehage (1-5 år)	11 min 
83 barn	0.9 km
Vassbakken barnehage (1-5 år)	11 min 
27 barn	0.9 km
Veslefrikk barnehage (0-5 år)	7 min 
60 barn	4.1 km

Dagligvare

Bunnpris Rensvik	11 min 
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.9 km
Kiwi Rensvik	12 min 
PostNord	1 km



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

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Samkjøring

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået

Lite støynivå 92/100

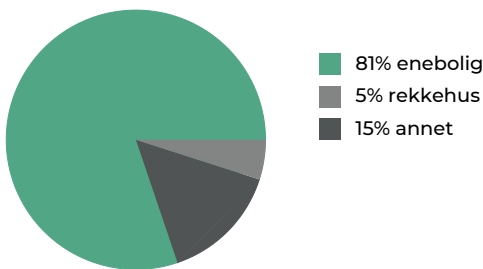
Gateparkering

Lett 87/100

Sport

⚽ Rensvik skole	6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km
⚽ Rensvikbanen	12 min 🚶
Fotball	0.9 km
🏊 Optima Helse	6 min 🚗
🏊 Family Sports Club Løkkemyra	9 min 🚗

Boligmasse



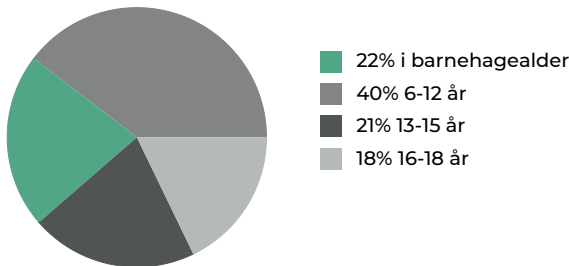
«Flott nabolag hvor alle kjenner alle og er høflige og rolige. Vakker natur og mye å gjøre på!»

Sitat fra en lokalkjent

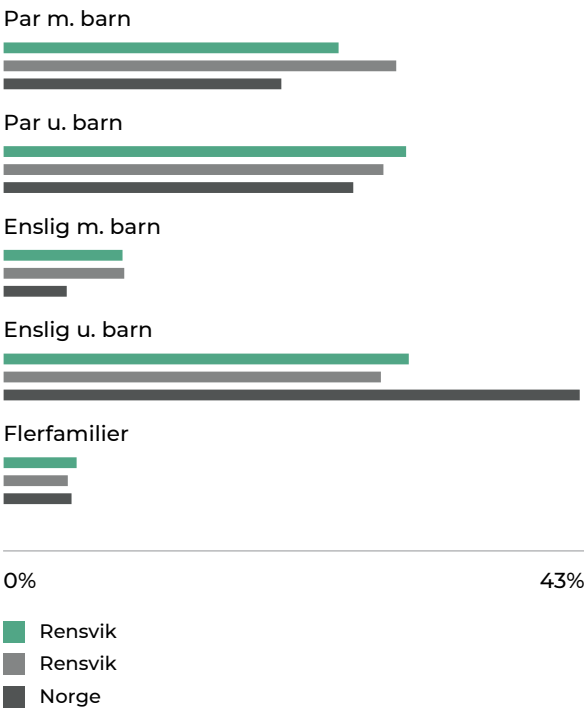
Varer/Tjenester

📺 ALTI Futura	8 min 🚗
📺 Apotek 1 Nordlandet	8 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)

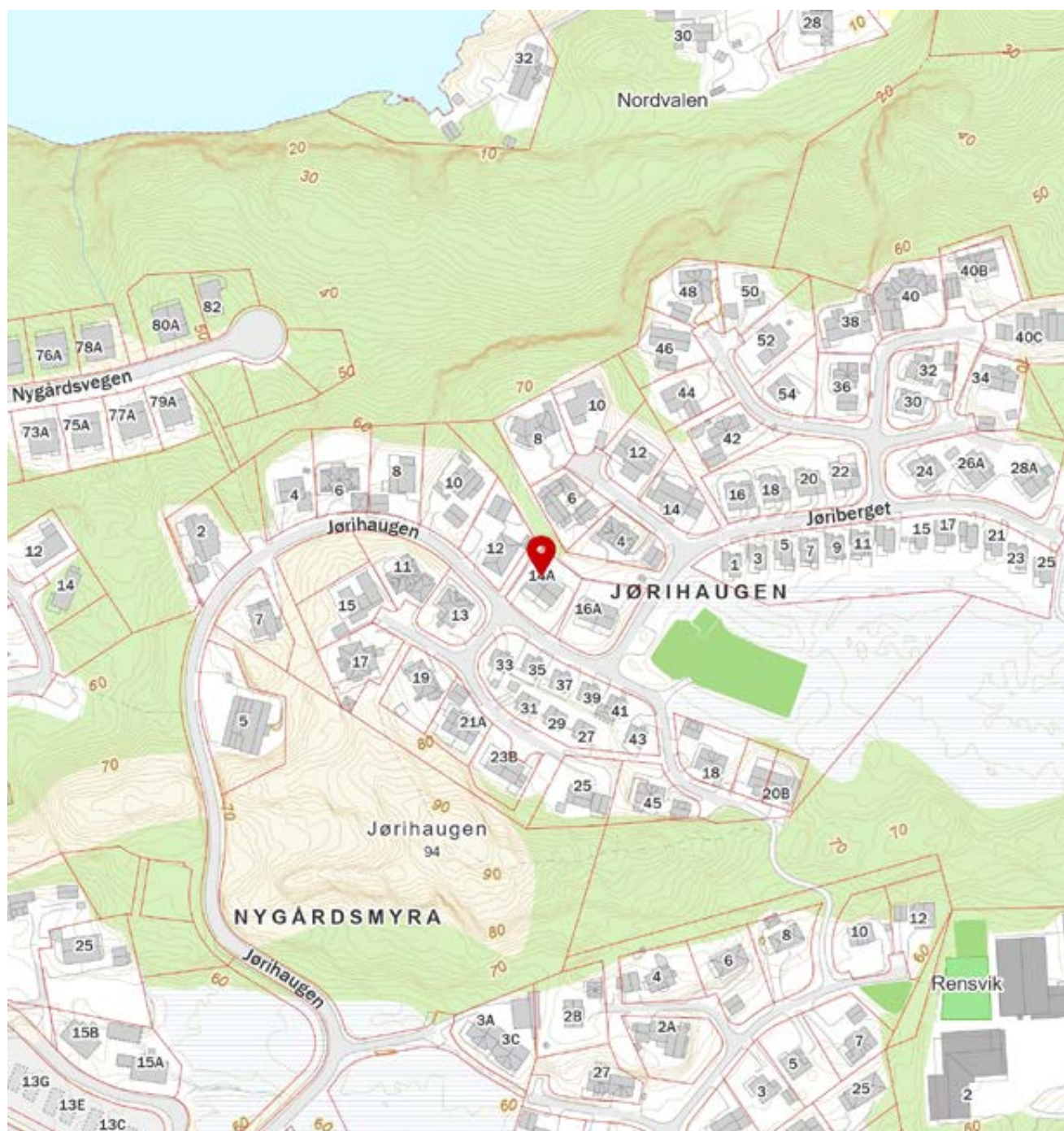


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





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 eiendom (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. AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. 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.

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.

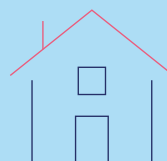
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0237/26

Adresse: Jørihaugen 14A, 6520 FREI, gnr. 139, bnr. 27, snr. 1
i Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Anders Havneraas

Tlf: 93882954

Epost: anders@notar.no

Salgsoppgavedato: 13.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

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



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/