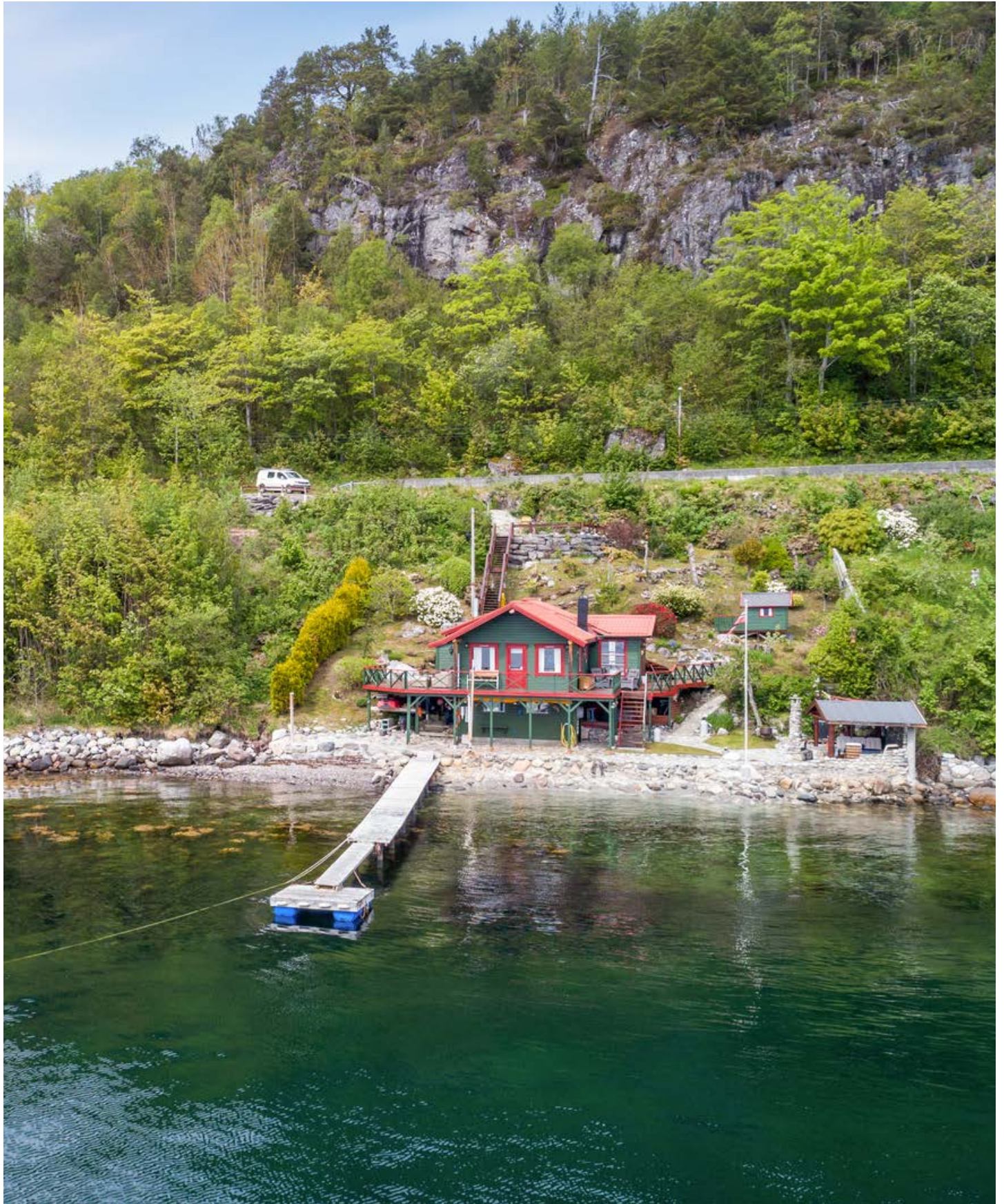


Orvegen 58

FREI

notar



Prisantydning Kr 2 550 000,- Boligtype Hytte/fritidsbolig
BRA-i/BRA Total 63/86 kvm Megler Anders Havneraas Tlf 938 82 954

NOTAR.NO

notar



Orvegen 58

Unik strandeieendom med flotte uteområder og fantastisk utsikt!

Adresse	Orvegen 58 6524 FREI
Prisantydning	Kr 2 550 000,-
Omkostninger	Kr 82 740,-
Totalpris	Kr 2 632 740,-
BRA-i/BRA Total	63/86 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Hytte/fritidsbolig
Byggeår	1995
Soverom	2

Din lokale eiendomsmegler Notar v/ Anders Havneraas har den store gleden av å presentere Orvegen 58, en unik sjøeiendommen på Frei! Her har man sin egen private strand og brygge på sørsiden av Freiøya. Eiendommen har flotte uteområder hvor man kan nyte både utsikten og sol fra tidlig morgen til sent ettermiddag. Fantastisk utsikt over Freifjorden med et yrende båtliv. Man kan nyte gode solforhold fra tidlig på morgenen til sent på ettermiddag.

Hytta har store vindusflater som giir mye dagslys og inneholder stue, kjøkken, bad og 2 soverom. Kjeller med godt med oppbevaringsplass.

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
Ditt nye nabolag	17
Nøkkelinformasjon	18
Plantegning	26
Vedlegg	28
Budgivning	75

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.

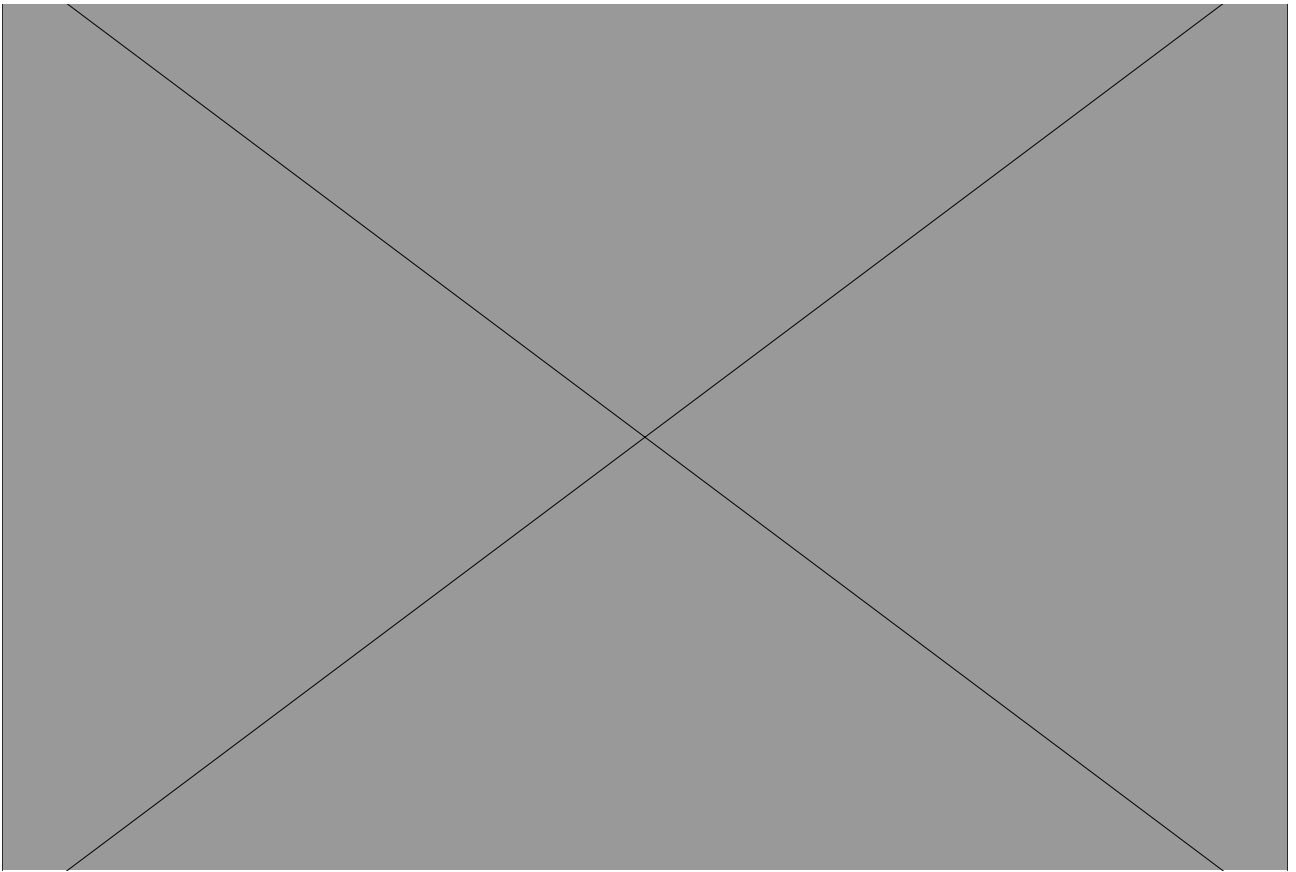
"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

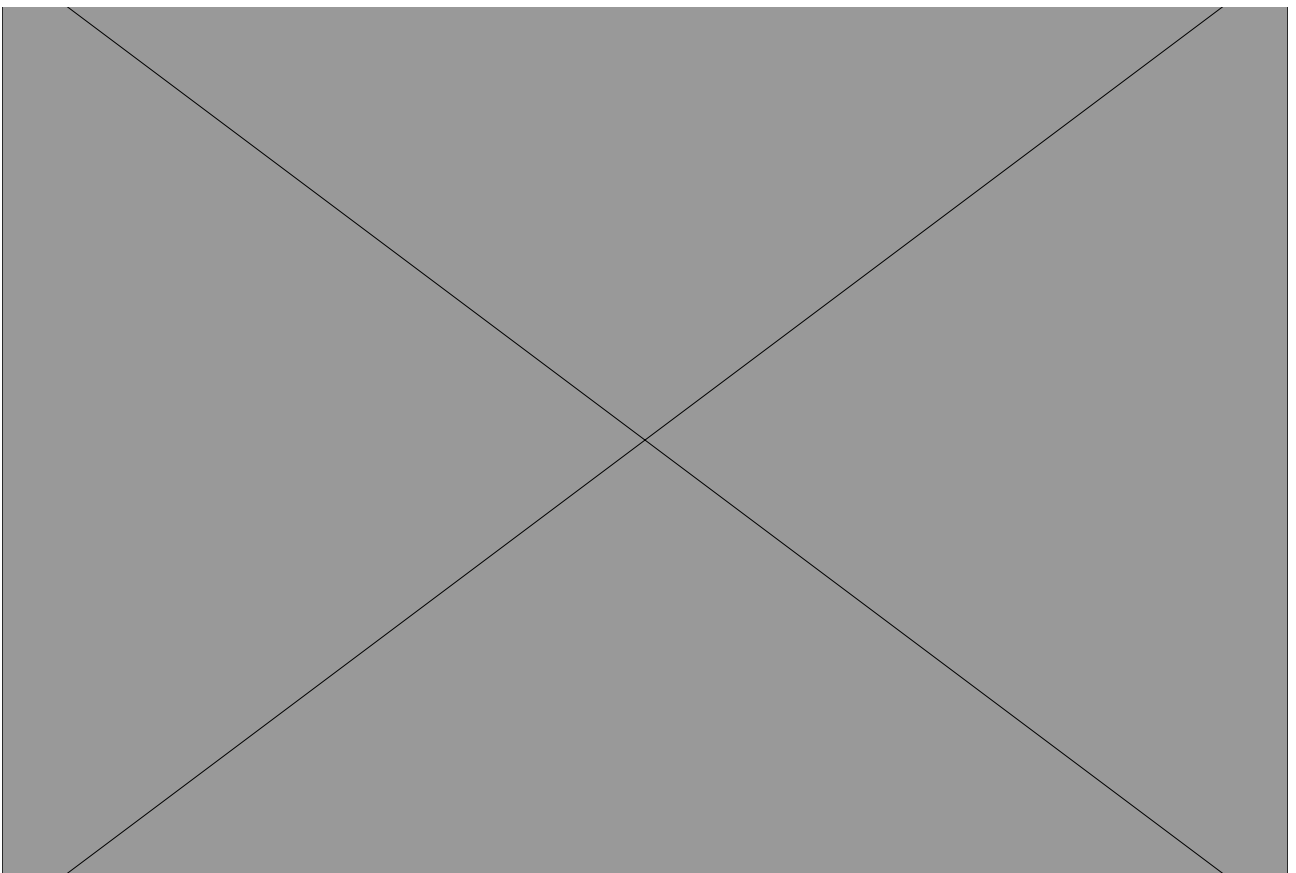
Ingen salg
Ingen regning



Stue



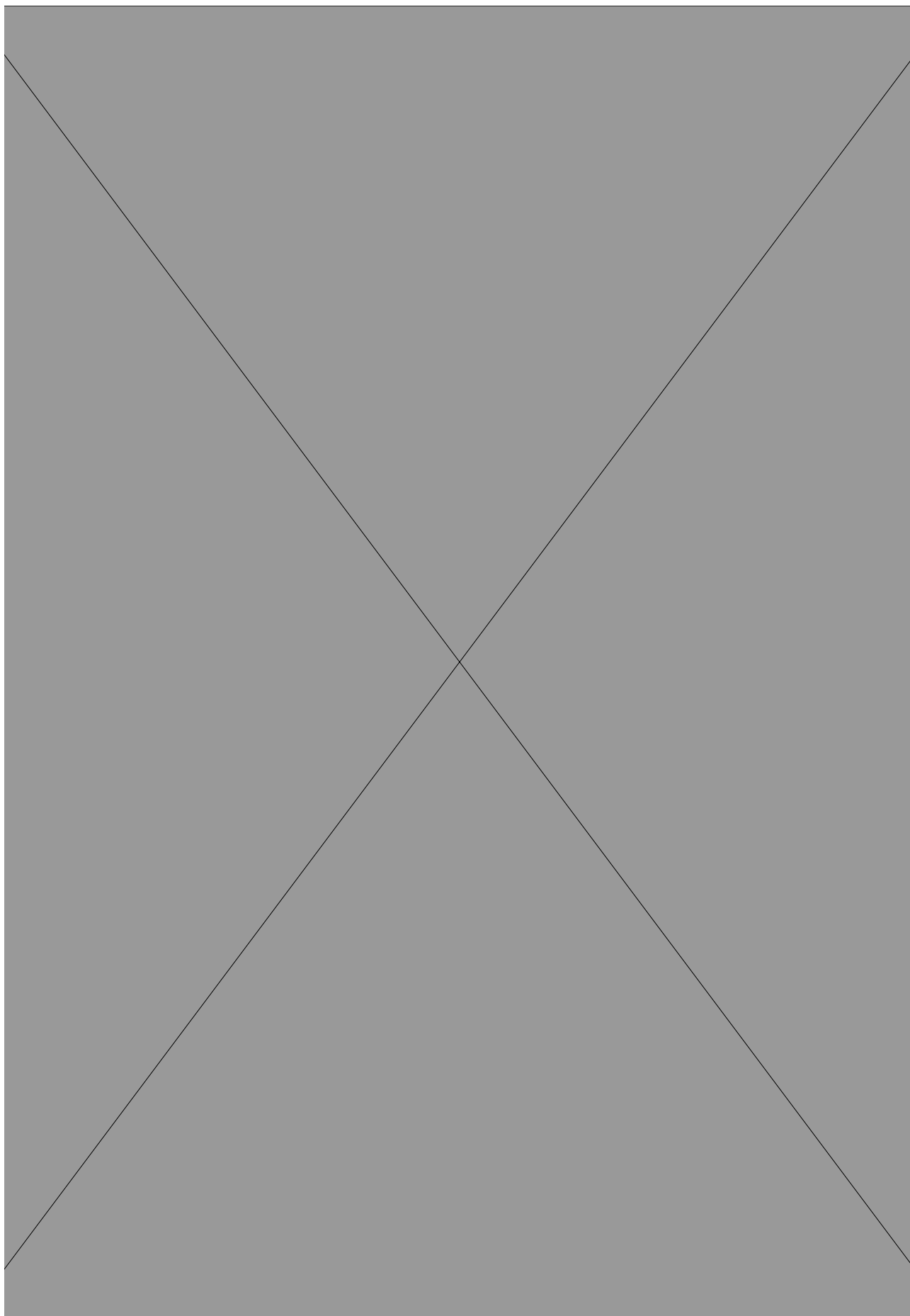
Stue



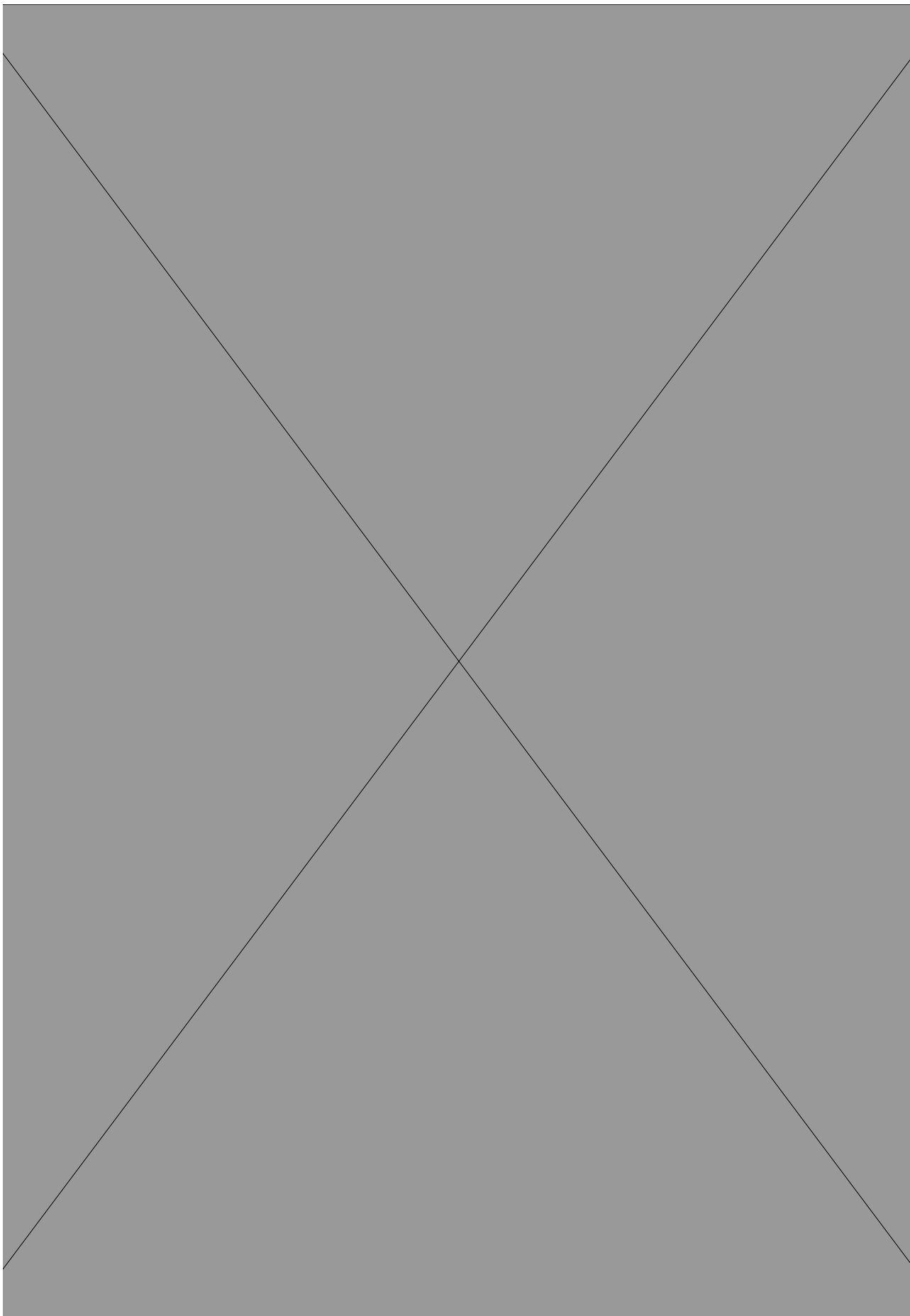
Spisestue



Spisestue



Kjøkken



Kjøkken



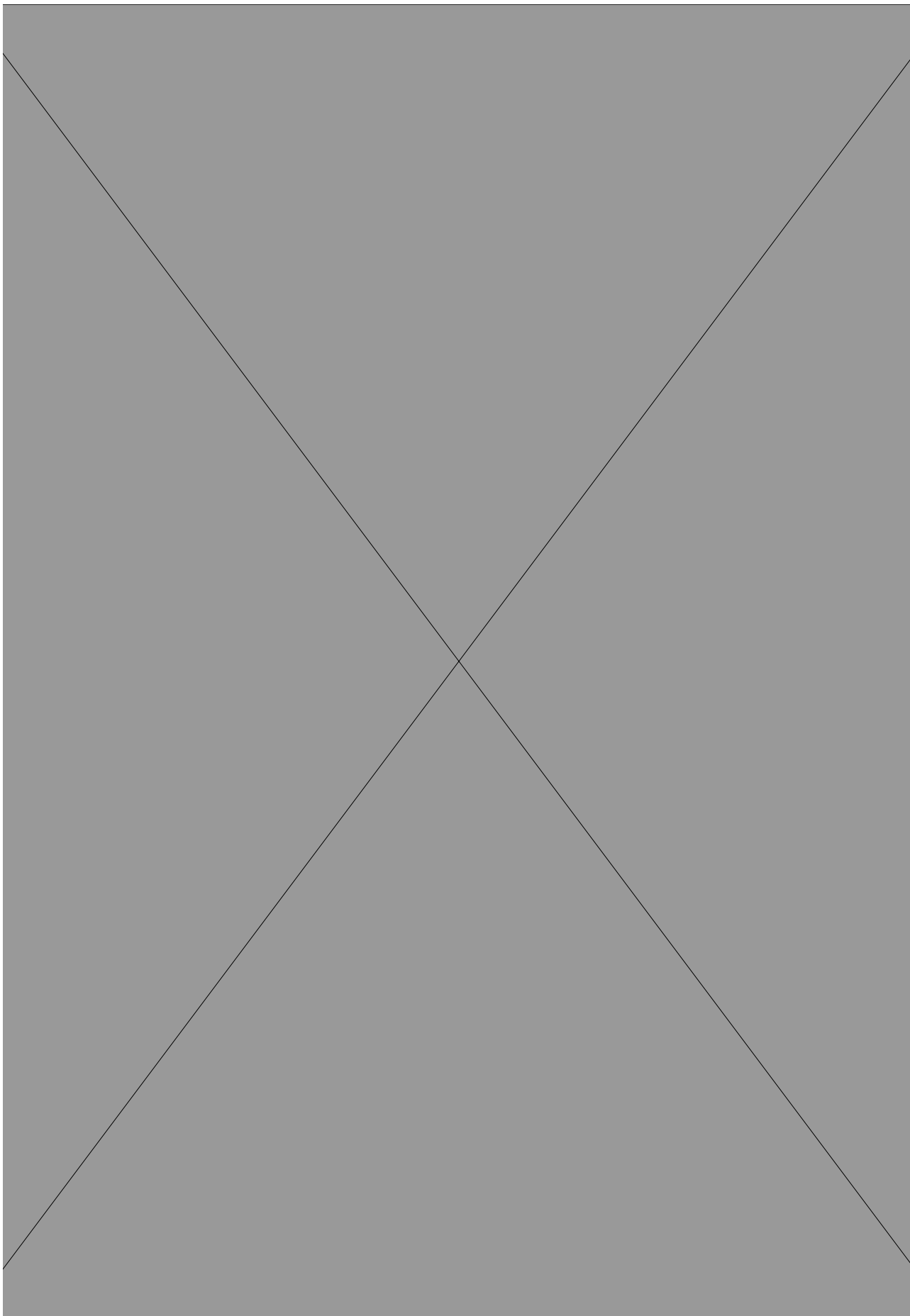
Bad



Bad



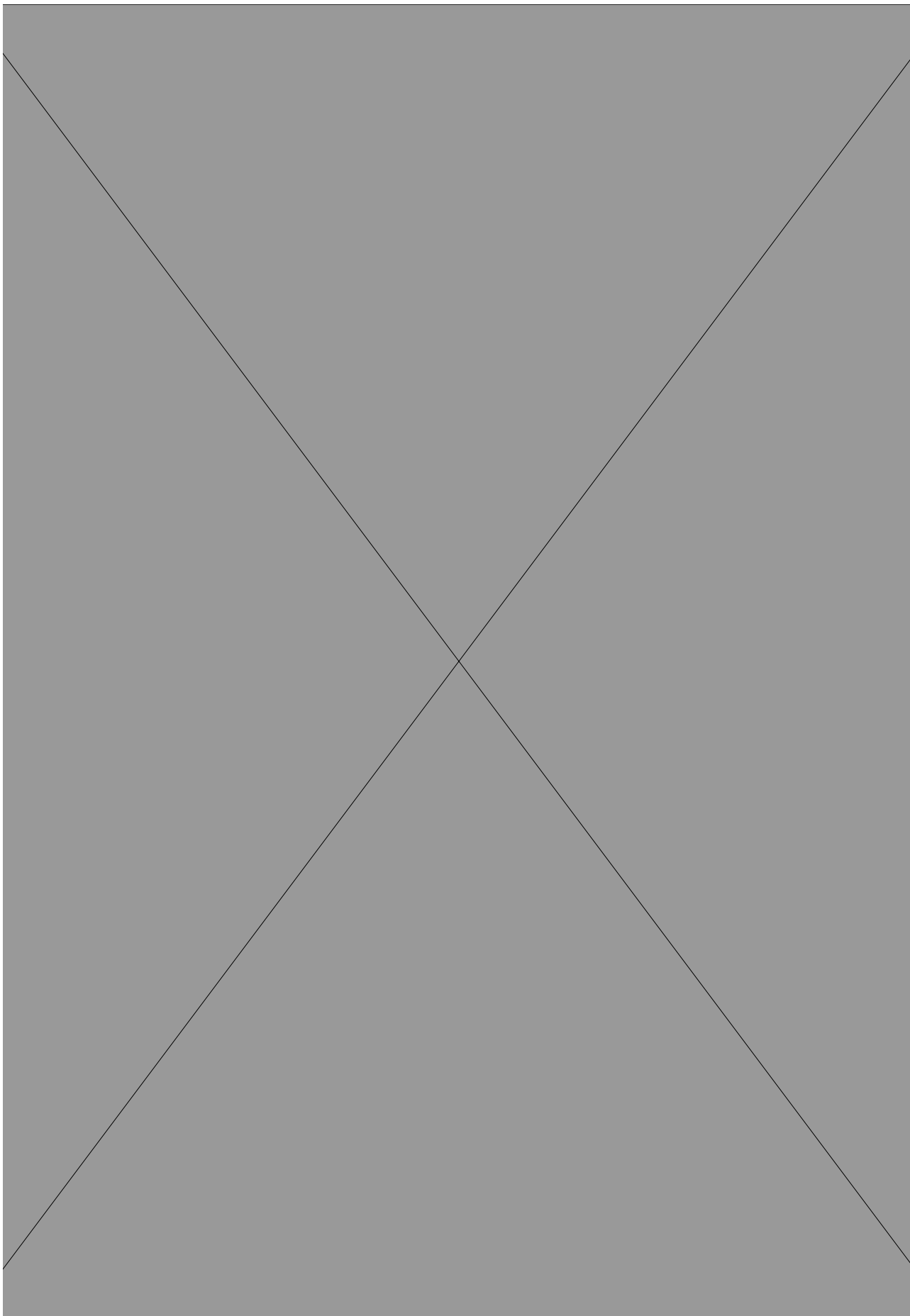
Soverom 1



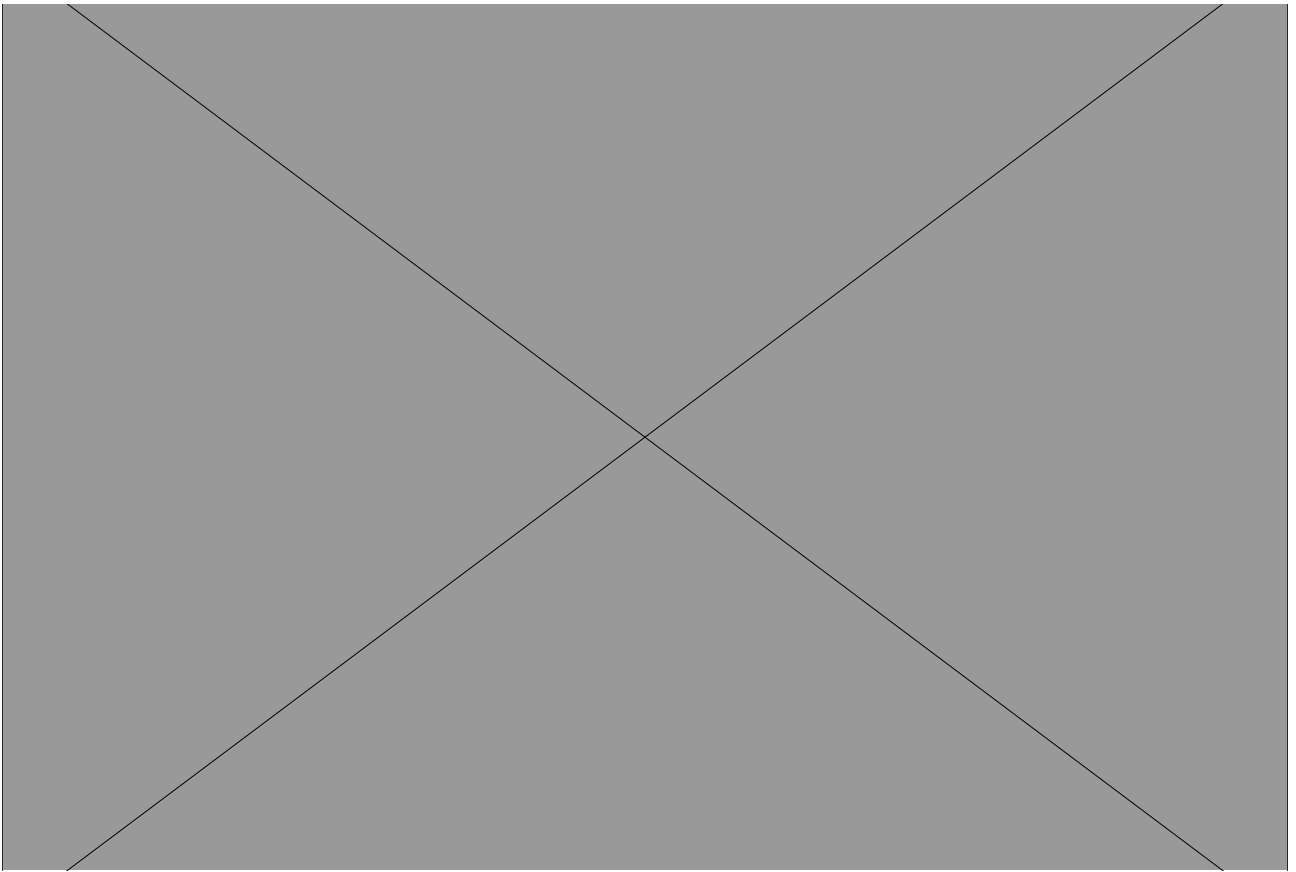
Soverom 2



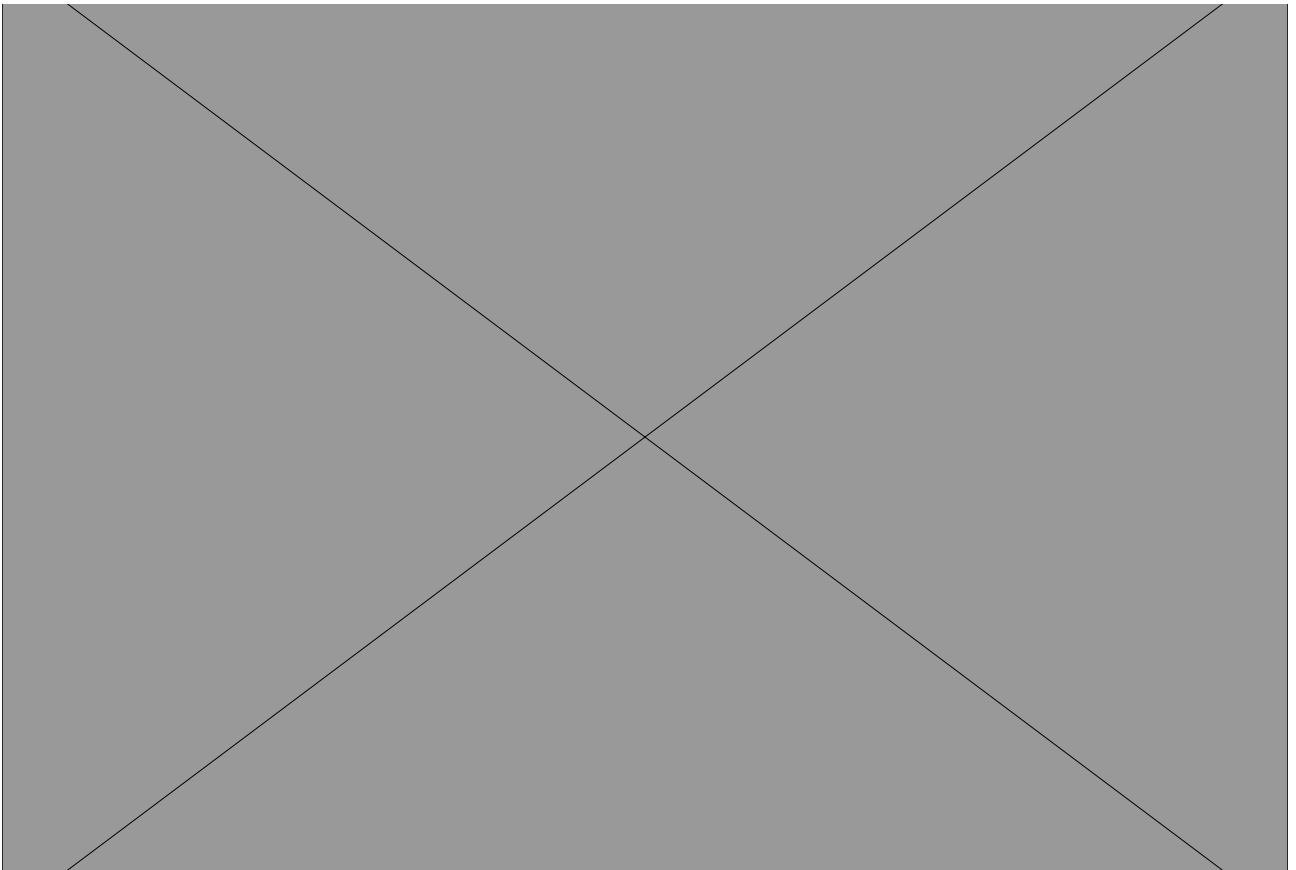
Utsikt



Utsikt



Tomt



Tomt

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Or på sydsiden av Frei.

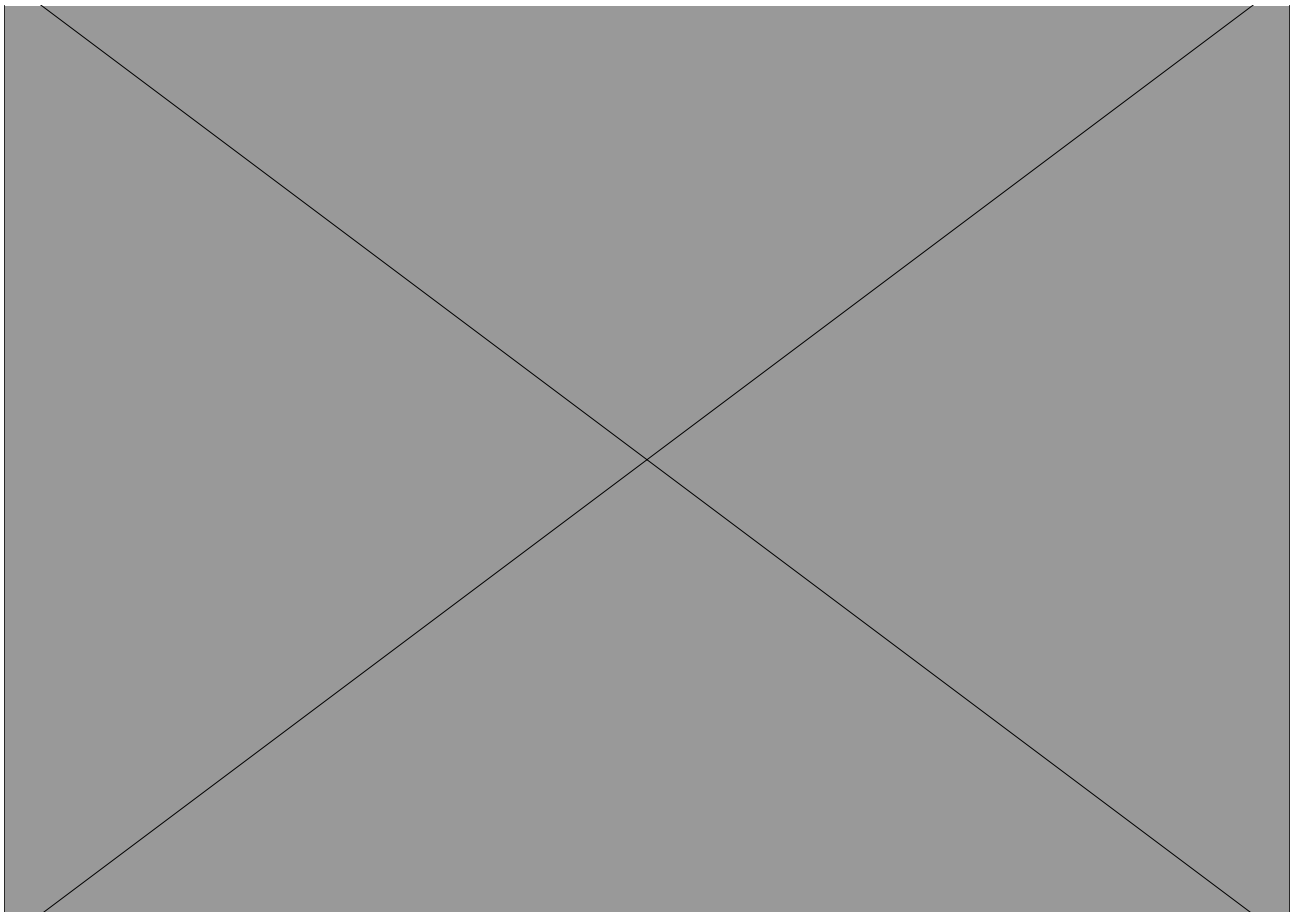
Dagligvarehandel er tilgjengelig med Coop Prix Frei 5 min unna og Bunnpris Freitorget 9 min unna. For handel og tjenester er ALTI Futura oppgitt til 14 min, Apotek 1 Nordlandet til 14 min og ALti Futura Vinmonopol til 15 min.

For fritid og aktivitet finnes flere tilbud i området. Kvalvik Fort er oppgitt til 9 min, Kristiansund og Omegn Golfklubb til 14 min, Tingvoll Golfklubb til 22 min, Atlanterhavsbadet til 23 min og Caroline kino til 24 min. Av sports- og treningstilbud ligger Frei skole Fotball 3 km unna, Frei skole Ballspill 4.2 km unna, Flexi Trening 4 min unna og Optima Helse 9 min unna.

Kristiansund sentrum er oppgitt til 24 min, Molde til 52 min og Trondheim til 3 t 30 min. I området finnes også Flatset Gjestehavn med drivstoff.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Orvegen 58, 6524 FREI

OPPDRAKSNUMMER

4-0222/26

SELGER

Rainer Hebenstreit

Sabine Hebenstreit

MATRIKKE

Gårdsnummer 118, bruksnummer 51, , ideell andel 1/1.
i Kristiansund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Hytte/fritidsbolig

ENERGIKLASSE

D

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 924 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Skrånende tomt, pent opparbeidet med plen og beplantninger. Tretrapp fra parkeringsplass og ned til boligen.

TAKST

Tilstandsrapport datert 14.07.2026. utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad.

BYGGEÅR

1995

BYGGEMÅTE

Fritidsboligen er en konstruksjon fra 1995, med et tilbygg ferdigstilt rundt 2004/2005. Bygningen hviler på støpte banketter, ringmur og søylefundamenter som er tilpasset terrenget. Dreneringen er antatt å stamme fra byggeåret. Veggkonstruksjonen har en utvendig kledning av liggende trepanel. Takkonstruksjonen består av et sperretak som er tekkt med profilerte metallplater. Takrenner og nedløp er laget av plast og metall. Etasjeskilleren er utført som et trebjelkelag, og under dette finnes en krypkjeller. Vinduene er av malt tre med 2-lags isolerglass, og ytterdøren er i treverk.

Eiendommen har terrasser bygget med trebjelkelag på dragere og søylefundamenter, med rekkverk av krysslekker og topprekke. De utvendige trappene er oppført i trekonstruksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Avvik: • Rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav til åpninger mellom spiler.

Forholdet vurderes opp mot byggeår og gjeldende regelverk.

- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Avvik: • Manglende avstand til brennbart materiale enkelte steder.

Brennbart materiale registrert nær sotluke.

Ildfast plate mangler foran ildsted.

Forholdene bør utbedres for å tilfredsstillende gjeldende sikkerhetskrav.

- Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik: • Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon

av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart.

Krypkjeller regnes

for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i

bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn

av fuktighet fra grunnen og kondensering ved

temperaturforskjeller. Selv

om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at

det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- Våtrom - Etasje > Bad - Dokumentasjon for våtrom

Avvik: • Manglende dokumentasjon

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater gulv

Avvik: • Det er registrert begrenset fall mot sluk.

Fallforholdet er svakere enn

dagens anbefalinger, men er ikke uvanlig for våtrom fra byggeperioden.

- Våtrom - Etasje > Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: • Membran/tettesjikt er ikke dokumentert, og utførelsen bak innebygget sistene er ukjent.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • TG2 gis på grunn av alder på drenering.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: • Trapp mangler rekkverk enkelte steder.

Rekkverksutforming tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetskrav.

- Våtrom - Etasje > Vaskerom / Teknisk rom - Generell

Avvik: • Det anbefales at rommet oppgraderes dersom det fortsatt skal

benyttes som vaskerom. Ved ombygging bør det etableres sluk,

tilfredsstillende fall mot sluk og dokumentert vanntett sjikt i samsvar

med gjeldende regelverk.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Andre innvendige forhold

- Våtrom - Etasje > Vaskerom / Teknisk rom -

Dokumentasjon

for våtrom

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.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2020-2032, vedtatt 07.09.2023. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til LNF for spredt fritidsbebyggelse (LSF) - nåværende. Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan Sjøområdeplan, vedtatt 15.05.2018, med formål om bruk av vern og sjø med tilhørende strandsone - nåværende.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone H310_3

Snøskred og gul støysone iht. T-1442.

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

Luft-luft varmepumpe.

Boligen er utstyrt med Toshiba luft-luft varmepumpe og hjørnemontert peis med lukket peisinnsetts. Stue/kjøkken har peis, og badet har elektriske varmekabler i gulv.

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.

Det er varslet om feiing i 2021 og tilsyn i 2024 som ikke er utført.

PARKERINGSFORHOLD

Selger opplyser at det er to oppstillingsplasser ved hytta, samt en oppstillingsplass ved nabohuset.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig avløp. Avløpet er privat og ført til utslipp i sjø.

Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Følgende bygg er registrert i eiendommens matrikkel: Fritidsbygg - tatt i bruk
Tilbygg - ferdigattest 2020

Naust båthus sjøbu - tatt i bruk

Etter det kommunen opplyser foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen fra byggeår, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan ikke dokumenteres. Eiendommen har imidlertid vært i bruk siden 1995.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det ble gitt ferdigattest på bygningen den 13.07.2020 - denne gjelder for tilbygg.

Det foreligger ingen godkjenninger for oppføring av brygge, lekestue/uthus eller grillbu/sjøstue med uteområde.

Plan- og bygningsloven § 1-8 fastsetter et generelt byggeforbud innen 100 meter fra sjøen eller vassdrag, det vil si i strandsonen. Det omfatter både søknadspliktige tiltak, og tiltak som normalt er unntatt søknadsplikt. Hovedregelen er derfor at oppføring av nye bygg, terrenginngrep og endret bruk av eksisterende bygninger ikke er tillatt i strandsonen. Rene fasadeendringer er unntatt byggeforbudet, men krever fortsatt søknad.

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

Opprinnelig bad brukes i dag som vaskerom.

Det er etablert bad i gang.

Bod i entre er fjernet (ikke omsøkt)

Det er utført fasadeendringer som ikke er omsøkt.

Selger påtar seg ikke ansvaret for å bygge om 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.

INNHold

Entré, gang, bad, stue/kjøkken, vaskerom / teknisk rom og 2 soverom

Bod etablert under hovedbygning.

STANDARD

Innvendige overflater:

Gulv: Hovedsakelig laminat og vinylbelegg.

Vegger: Hovedsakelig trepanel, både malt og umalt.

Himling: Hovedsakelig trepanel, både malt og umalt.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med benkeplater og skapfronter.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:

Flislagt baderom fra ca. 2004/2005 med elektriske varmekabler i gulv. Gulvet har keramiske mosaikkfliser, veggene er flislagte og det er panelt himling. Badet er utstyrt med en servant med baderomsinnredning, vegghengt toalett med innebygget susterne og et dusjhjørne med glassdører. Det er mekanisk avtrekk via veggvifte og tilluft via spalte/ventil ved dør.

Vaskerom:

Vaskerom av eldre utførelse med vinylbelegg på gulv. Rommet er utstyrt med servant og har opplegg for vaskemaskin og oppvaskmaskin. Det er naturlig ventilasjon i rommet.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger består av rør i plast/kobber av nyere og eldre dato.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør består av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmepumpe: Boligen er utstyrt med en Toshiba luft-luft varmpumpe.
- Varmtvannstank: OSO Saga Standard varmtvannsbereder på ca. 194 liter fra 2022.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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: Kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin, vaskemaskin og fryser

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: 63 m²

BRA - e: 23 m²

BRA totalt: 86 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m² Entré, gang, bad, stue/kjøkken, vaskerom / teknisk rom og 2 soverom

BRA-e: 23 m² Bod

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 550 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 8 180,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekker vann, eiendomsskatt og renovasjon

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 001 944,- som sekundærbolig 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 sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 2 550 000,- (Prisantydning)

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

kr. 63 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 82 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 632 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1505/118/51:

07.10.1966 - Dokumentnr: 302795 - Bestemmelse om gjerde "Parsellen har gjerdeplikt mot vest. Mot øst deles gjerdeplikten med naboparsellen Brattli"

07.10.1966 - Dokumentnr: 302794 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1505 Gnr:118 Bnr:11

04.10.2005 - Dokumentnr: 9532 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.2005 - Dokumentnr: 9532 - Målebrev

07.10.1966 - Dokumentnr: 302795 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:1505 Gnr:118 Bnr:11
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett
"Parsellen har vei og vannrett sammen med naboparsellen
Brattli - som på pekt"

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:

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

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

Salget inkluderer alle gjenværende byggematerialer til
båtplassen.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.
Eiendommen vil ikke bli ytterligere vasket og ryddet til
overtagelse.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

26.08.2026

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 3.00% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	15 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 000,- (inkl. mva.)
Liten markedspakke	kr.	16 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,- (inkl. 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 markedspakke inngår ikke i garantien, men
kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker
utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse

og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

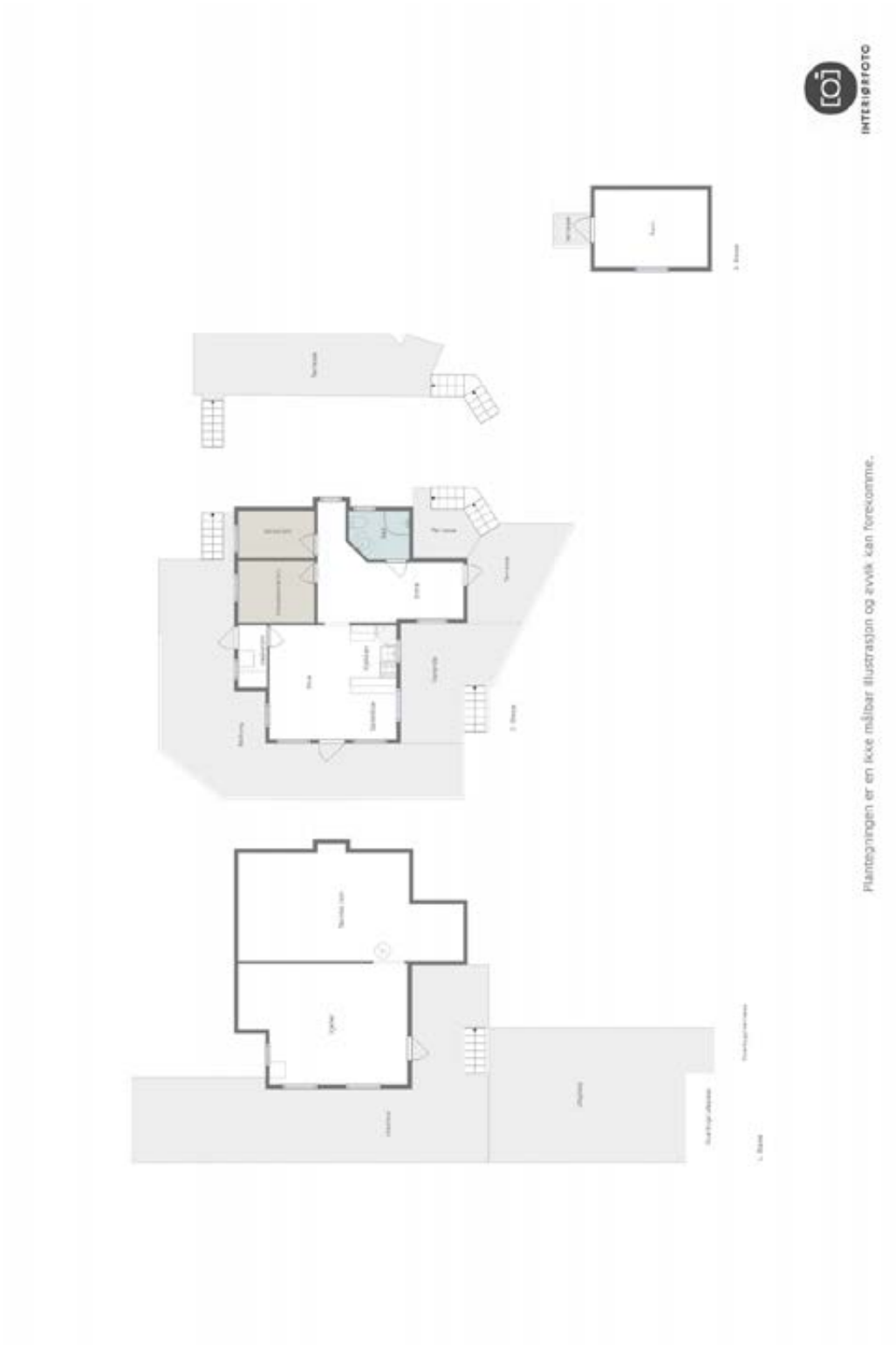
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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



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

ORVEGEN 58

Egenerklæring

Takst

Ferdigattest

Tegninger

Kart

Tgl erklæringer

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

Notar Kristiansund 4-0222/26

Ordegen 58
Postnr. 6624 Sted Fv

Er det dekket? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Person eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøper du boligen? 2024 Hvor lenge har du bodd i boligen? 1 år 10 måneder

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forbruksselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polisen/valant.

Selger 1 Fornavn Ruiner Etternavn Hebernfrit

Selger 2 Fornavn Oskone Etternavn Hebernfrit

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. Kjenner du til om det er/lar vært fullt tilkjørt våtrommens, felts, spraker, lekkasje, røer, luft eller oppstader?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Det trengs skiled and washed personal efforts

2.1 Redegjør for årsaken og hva som ble gjort.

2.2 Beskrivelse Description New Building 2004 89 - Building of health school
Ble testet/målt/målt oppgradert/nytt? Natursbeholdt, 200364/15548 Tommer Høest

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Na bygg (New building)

2.3 Hvis er arbeidet utført av Bentevikt firmaen og navn på håndtaker opplys.

2.4 Beskrivelse Description The building was erected in 1996 and
Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av utleiert eller ved egenhånd/dugnad? Natursbeholdt, 200364/15548 Tommer Høest
2004 and approved

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse not known

2.5 Er forholdet bygget/nytt? ☐ Nei ☐ Ja

3. Kjenner du til om det er/lar vært tilkøst av anleggsvann i sluk eller ligander?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er fullt ved/utført arbeid eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialet selger: Hebernfrit Initialet kjøper (ved oppgjørssopning):

- 4.1 Er arbejdet udført av udlagført eller ved egenhånd/dagmad?
☐ Nej ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbejdet udført av? Eventuelt (firmanen og navn på håndværker oplyses).
 Beskrivelse
5. Kjemmer du til om det er/har vært problemer med dreining, fuktighet, svig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellera?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
In the crawl space at the back, some water is coming in, there is no power floor (with surface water. The are no problems to the west)
6. Kjemmer du til om det er/har vært problemer med lukt/smell/pepp, fuktighet, spraker, felling, fymgrotter eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjemmer du til om det er/har vært lekk, spraker i mur, skive gult eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjemmer du til om det er/har vært soppl/fuktheter/musker eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
According to the previous owner, mice, the haven't seen today, maybe could be normal given the location.
9. Kjemmer du til om det er/har vært skadedyr i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjemmer du til om det er/har vært utettheter i terrase/gulv/ryk/fusade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekning/tekninger/beslag? Hvis ja, beskriv hvilken type som er utført.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanen og navn på håndværker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjemmer du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegg eller andre installasjoner (f.eks. oljelamp, sentralry, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
New lamp inside and outside, installation of a heat pump.
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanen og navn på håndværker opplyses.
 Beskrivelse
just heat pump i elektro stian henzoai platurvegen 5, 649 hode
- 11.2 Førligger det sammarbeidning (i henhold til forskrift om elektriske anslutningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjemmer du til om det er utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner (f.eks. oljelamp, sentralry, ventilasjon, varmesjutt)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjemmer du til om utgangene har utført arbeid som normalt bør utføres av fagligte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på grenseflg, murearbeid, vannarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har det ledning/lednings for albi i de?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjemmer du til forslag eller vedtatte reguleringer, andre planer, nedoversett eller offentlige vedtek som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initieller selger:

Initieller kjøper (ved oppgjørssoppslag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligelendommen i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligelendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikret næringsvirksomhet/er en næringselendommen
- etter at boligelendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke elendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).



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

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 elendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 16.06.26

Sted Rausdorf

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Orvegen 58, 6524 FREI

 KRISTIANSUND kommune

gnr. 118, bnr. 51

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 14.07.2026

Rapportdato: 22.07.2026

Oppdragsnr.: 20889-1581

Eiendomsverdi ref nr: KF1826

Foretak: Nordmøre Taksering AS

Takstingeniør: Dag Egil Strupstad



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



Rapportansvarlig

A handwritten signature in grey ink, appearing to be "Dag Egil Strupstad".

Dag Egil Strupstad
Uavhengig Takstingeniør
dag@nordmoretaksering.no
476 73 507



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen fremstår som normalt vedlikeholdt ut fra alder og byggeår. Det er registrert enkelte alders- og vedlikeholdsrelaterte avvik, hovedsakelig knyttet til våtrom, tekniske installasjoner og manglende sluk på vaskerom. Det ble ikke registrert forhold som indikerer vesentlige konstruksjonsskader ved befaring. Bygningen vurderes å ha et normalt vedlikeholdsbehov, og enkelte bygningsdeler må påregnes oppgradert som følge av alder og forventet levetid.

Fritidsbolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med profilerte metallplater. Tekningen fremstår generelt i god stand uten synlige deformasjoner, løse plater eller mekaniske skader ved visuell kontroll fra tilgjengelige områder. Beslag og møneløsninger fremstår med normal funksjon. Det er registrert noe overflateforvitring og begroing på enkelte beslag, noe som er normalt ut fra alder. Takrenner og nedløp av plast/metall fremstår hele og uten synlige lekkasjer eller deformasjoner ved befaring. Det er fortsatt ikke montert snøfangere. Takkonstruksjonen består hovedsakelig av sperretak. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert forhold som ga mistanke om vesentlige deformasjoner eller konstruksjonssvikt. Liggende trekledning fremstår vedlikeholdt. Overflatebehandling vurderes som tilfredsstillende, og det ble ikke registrert synlige råteskader eller deformasjoner på tilgjengelige flater. Malt trevinduer med 2-lags isolerglass. Ingen synlige tegn til punkterte glass eller skader på karm og ramme på de vinduene som var tilgjengelige for visuell kontroll. Ytterdøren er i treverk. Terrasser er utført med trebjelkelag på dragere og søylefundamenter. Rekkverk er utført med krysslekter og topprekke. Utvendige trapper er oppført i trekonstruksjon. Trappen har manglende rekkverk på deler av trappeløpet. På grunn av høydeforskjellen vurderes dette som en sikkerhetsmessig mangel med økt fallrisiko. Eier opplyser at deler av bryggens landkar/forsterkning mot land har behov for utskifting/fornyelse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv består hovedsakelig av laminat og vinylbelegg. Overflatene fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk. Vegger og himlinger er hovedsakelig kledd med trepanel, både malt og umalt. Overflatene fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Det ble ikke registrert forhold som ga grunnlag for merknader ved normal visuell kontroll. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger eller etablert radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmåling i samsvar med Direktoratet for strålevern og atomsikkerhets anbefalinger. Stue/kjøkken har hjørnemontert peis med lukket peisinnatts. Peisen er tilkoblet stålpipes. Peis og synlige overflater fremstår i normal stand uten registrerte sprekker eller skader ved visuell kontroll. Funksjon er ikke prøvd utover normal visuell inspeksjon.

Eventuell godkjenning og feiervesenets kontroll omfattes ikke av den bygningssakkyndiges undersøkelse.

Informasjon fra eier: Det forelå varsel om tilsyn fra brannvesenet i 2024, men tilsynet ble ikke gjennomført da eier skulle avtale nytt tidspunkt. Det foreligger derfor ingen registrerte avvik eller anmerkninger fra brannvesenet. Anbefaler at saken følges opp med tilsyn.

Boligen har krypkjeller under trebjelkelaget.

Tilgjengeligheten begrenset inspeksjonsmuligheten.

Det ble ved befaring ikke registrert synlige råte- eller fuktskader på tilgjengelige konstruksjoner.

Eier opplyser at det periodevis kan forekomme vanninnslag i kryperom. Dette ble ikke observert ved befaring.

Innvendige malte fyllingsdører.

Normal funksjon og aldersmessig slitasje.

Det ble ved visuell kontroll ikke registrert tegn til aktivt angrep av skadeinsekter eller skadedyr på tilgjengelige og synlige bygningsdeler. Undersøkelsen er begrenset til en visuell kontroll av tilgjengelige områder og omfatter ikke destruktive undersøkelser. Det ble heller ikke registrert ekskrementer, gnageskader, boremer eller andre synlige spor som indikerer aktivitet fra skadedyr på tilgjengelige områder ved befaring.

Eier opplyser heller ikke om kjente problemer utover at det sporadisk kan forekomme mus som er normalt for beliggenheten. Det er etablert hems over stuedel. På grunn av manglende sikker adkomst var hems ikke tilgjengelig ved befaring. Visuell kontroll av konstruksjon, overflater og eventuelle installasjoner kunne derfor ikke utføres.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Etasje › Bad

Badet er etablert i forbindelse med tilbygget, ferdigstilt omkring 2004/2005. Rommet er utført med flislagt gulv og flislagte vegger, panelt himling og elektriske varmekabler i gulv. Badet er innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett med innebygget susterne og servant med baderomsinnredning. Mekanisk avtrekk er etablert via veggfifte, og rommet har dagslys gjennom glassbyggersteinsvindu. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller kvalitetsdokumentasjon for våtrommet. Våtrommet fremstår velholdt med normal bruksslitasje ut fra alder. Vurderingen er basert på visuell kontroll og fuktmålinger på tilgjengelige områder. Det foreligger ikke dokumentasjon eller kvalitetsdokumentasjon for utførelse av våtrommet. Badet er opplyst etablert i forbindelse med tilbygget omkring 2004/2005. Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet om oppbygning og utførelse av membran og øvrige fuktsikringstiltak.

Veggene er flislagt og himlingen er utført med panel. Overflatene fremstår som hele og godt vedlikeholdte. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert skader eller andre forhold som ga grunnlag for merknader. Normal bruksslitasje i forhold til alder er registrert. Gulvet er belagt med keramiske mosaikkfliser og er utstyrt med elektriske varmekabler. Overflaten fremstår hel og uten registrerte skader eller løse fliser ved visuell kontroll. Fallforhold er kontrollert i forbindelse med befaring og vurderes å være begrenset sammenlignet med dagens anbefalinger. Dette er et forhold som er vanlig for våtrom fra byggeperioden. Normal bruksslitasje ut fra alder.

Badet har plastsluk. Membranløsningen er ikke dokumentert og kunne ikke kontrolleres uten destruktive inngrep. Utførelsen av

Beskrivelse av eiendommen

tettesjikt bak innebygget sistene er ukjent. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller skader på tilgjengelige overflater. På grunn av manglende dokumentasjon og begrenset kontrollmulighet knyttet til usikkerhet til utførelsen av det vannrette sjiktet.

Badet er innredet med servant med innredning, vegghengt toalett med innebygget sistene og dusjhjørne med glassdører.

Sanitærutstyret fremstår som normalt vedlikeholdt og uten synlige tegn til lekkasjer eller skader ved visuell kontroll.

Badet er ventilert med mekanisk avtrekksvifte. Tilluft skjer via spalte/ventil ved dør. Viften var i drift ved befaring og det ble registrert tilfredsstillende avtrekk.

Hulltaking og fuktmåling er utført i tilstøtende konstruksjon mot gang. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller forhold som ga mistanke om fuktskader i konstruksjonen. Vegger og tilstøtende overflater fremsto tørre ved befaring.

Våtrom › Etasje › Vaskerom / Teknisk rom

Vaskerom av eldre utførelse. Rommet benyttes til vaskemaskin, oppvaskmaskin og servant. Det mangler sluk i rommet, og det foreligger ikke dokumentasjon på våtromsutførelsen.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av vaskerommet eller dokumentasjon som viser at rommet er utført som våtrom.

Vegger og himling fremstår med normal bruksslitasje. Ingen synlige skader registrert ved visuell kontroll.

Gulvet fremstår med normal bruksslitasje. Rommet mangler sluk, noe som øker risikoen ved vannlekkasje.

Gulvet er belagt med vinylbelegg.

Rommet er utstyrt med servant samt opplegg for vaskemaskin og oppvaskmaskin. Ingen synlige lekkasjer registrert ved befaring.

Rommet har naturlig ventilasjon.

Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader i tiliggende konstruksjoner ved visuell kontroll.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen fremstår med normal bruksslitasje.

Benkeplater, skapfronter og hvitevarer fungerer etter visuell vurdering. Det ble ikke registrert fuktskader eller andre forhold som tilsier høyere tilstandsgrad.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger består av rør i plast/kobber av nyere og eldre dato. Det ble ikke registrert lekkasjer eller unormale forhold ved befaringen. Vannledningene er ikke nærmere undersøkt da disse i hovedsak er skjulte.

Innvendige avløpsrør består av plast. Synlige deler fremstod uten tegn til lekkasje ved befaringen. Skjulte rørføringer er ikke kontrollert.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Boligen er utstyrt med Toshiba luft-luft varmepumpe. Utvendig aggregat er montert på veggkonsoll og fremstår normalt montert uten synlige skader.

Funksjon er ikke kontrollmålt utover normal drift under befaring. OSO Saga Standard varmtvannsbereider med volum ca. 194 liter. Produksjonsdato 2022.

Ingen synlige lekkasjer eller rustdannelser ble registrert ved befaring.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover en visuell

vurdering. Det er registrert ettermonterte kabelstrekk ved sikringsskapet som fremstår som utenpåliggende installasjon. Den bygningssakkyndige kan ikke verifisere hvem som har utført installasjonen eller om arbeidene er utført av registrert elektroforetak. Det forutsettes at eventuell tilkobling til det faste elektriske anlegget er utført av kvalifisert installatør. Dersom dokumentasjon ikke foreligger, anbefales dette fremlagt eller kontrollert av registrert elektroforetak.

Det er installert ny varmepumpe av:

iElektro

Stian Mentzoni, Plutovegen 5, 6419 Molde.

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Visuell kontroll av tilgjengelige HMS-forhold ga ingen merknader utover forhold omtalt under pipe og ildsted. Kontrollen er begrenset og omfatter ikke funksjonstesting.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ikke undersøkt. Det ble ved befaring ikke registrert synlige forhold som indikerer setninger eller ustabile grunnforhold.

Dreneringen antas å være fra byggeår. Dreneringen er skjult og kan ikke kontrolleres ved visuell befaring. Det ble ikke registrert synlige tegn til svipt eller fuktproblemer på tilgjengelige bygningsdeler, men alder tilsier at funksjonen bør følges opp over tid.

Bygningen er fundamentert med støpte banketter, ringmur og søylefundamenter tilpasset terrenget. Ingen synlige skader eller unormale deformasjoner ble registrert ved tilgjengelig visuell kontroll.

Tomten er skrånende med fall fra bygningen på de fleste sider.

Overflatevann vurderes å ha tilfredsstillende avrenning ut fra synlige forhold ved befaring.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger og privat avløpsløsning, i samsvar med tilgjengelig dokumentasjon

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

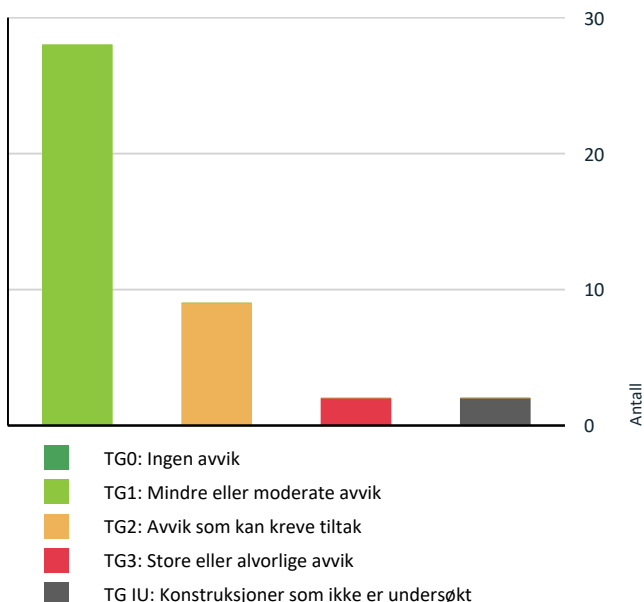
Fritidsbolig

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

Det foreligger godkjente byggetegninger, vedtak og ferdigattest for registrert tilbygg. Dokumentasjon viser også godkjent adkomstvei og avkjørsel. Det ble ikke registrert forhold under befaringen som tilsier vesentlige avvik fra foreliggende byggesaksdokumentasjon. Brannforebyggende tilsyn varslet i 2024 ble ikke gjennomført etter avtale med eier.

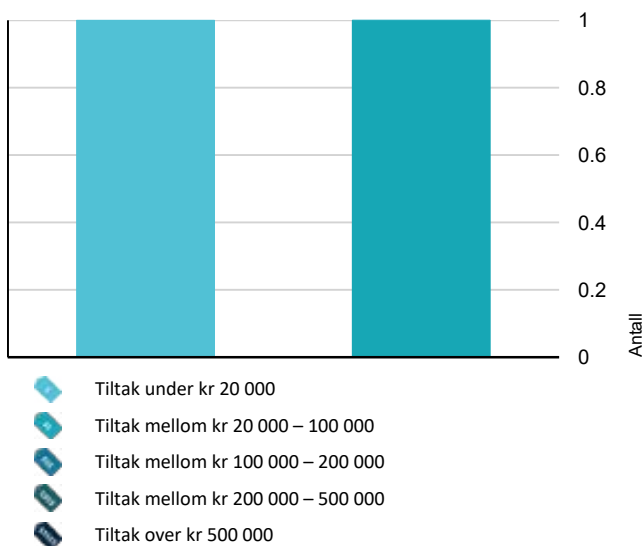
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Vaskerom / Teknisk rom > Generell

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Vaskerom / Teknisk rom > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

[Gå til side](#)



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fukt sikring og drenering

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv

[Gå til side](#)



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

[Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens.

Energimerke



Energikarakteren

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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1995

Kommentar
Jf. oppført i matrikel. Byggeåret eldste del i følge opplysninger fra eier. Nytt tilbygg/tilbygg i 2004.

Anvendelse
Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med profilerte metallplater. Tekningen fremstår generelt i god stand uten synlige deformasjoner, løse plater eller mekaniske skader ved visuell kontroll fra tilgjengelige områder. Beslag og møneløsninger fremstår med normal funksjon. Det er registrert noe overflateforvitring og begroing på enkelte beslag, noe som er normalt ut fra alder.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast/metall fremstår hele og uten synlige lekkasjer eller deformasjoner ved befaring. Det er fortsatt ikke montert snøfangere.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen består hovedsakelig av sperretak. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert forhold som ga mistanke om vesentlige deformasjoner eller konstruksjonssvikt.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Liggende trekledning fremstår vedlikeholdt. Overflatebehandling vurderes som tilfredsstillende, og det ble ikke registrert synlige råteskader eller deformasjoner på tilgjengelige flater.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malt trevinduer med 2-lags isolerglass. Ingen synlige tegn til punkterte glass eller skader på karm og ramme på de vinduene som var tilgjengelige for visuell kontroll.

Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasser er utført med trebjelkelag på dragere og søylefundamenter. Rekkverk er utført med krysslekter og topprekke.

Vurdering av avvik:

- Rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav til åpninger mellom spiler. Forholdet vurderes opp mot byggeår og gjeldende regelverk.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er oppført i trekonstruksjon. Trappen har manglende rekkverk på deler av trappeløpet. På grunn av høydeforskjellen vurderes dette som en sikkerhetsmessig mangel med økt fallrisiko.

Vurdering av avvik:

- Trapp mangler rekkverk enkelte steder. Rekkverksutforming tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere rekkverk i samsvar med gjeldende krav for å redusere risikoen for fall og bedre sikkerheten ved bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Eier opplyser at deler av bryggens landkar/forsterkning mot land har behov for utskifting/fornyelse.

INNENDIG

Overflater - gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige gulv består hovedsakelig av laminat og vinylbelegg. Overflatene fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger er hovedsakelig kledd med trepanel, både malt og umalt.

Overflatene fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

Det ble ikke registrert forhold som ga grunnlag for merknader ved normal visuell kontroll.

Radon

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger eller etablert radonsperre.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i samsvar med Direktoratet for strålevern og atomsikkerhets anbefalinger.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Stue/kjøkken har hjørnemontert peis med lukket peisinnatts. Peisen er tilkoblet stålpipes. Peis og synlige overflater fremstår i normal stand uten registrerte sprekker eller skader ved visuell kontroll. Funksjon er ikke prøvd utover normal visuell inspeksjon. Eventuell godkjenning og feiervesenets kontroll omfattes ikke av den bygningssakkyndiges undersøkelse.

Informasjon fra eier: Det forelå varsel om tilsyn fra brannvesenet i 2024, men tilsynet ble ikke gjennomført da eier skulle avtale nytt tidspunkt.

Det foreligger derfor ingen registrerte avvik eller anmerkninger fra brannvesenet. Anbefaler at saken følges opp med tilsyn.

Vurdering av avvik:

- Manglende avstand til brennbart materiale enkelte steder. Brennbart materiale registrert nær sotluke.
- Ildfast plate mangler foran ildsted.
- Forholdene bør utbedres for å tilfredsstille gjeldende sikkerhetskrav.

TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Boligen har kryp kjeller under trebjelkelaget.

Tilgjengeligheten begrenset inspeksjonsmuligheten.

Det ble ved befaring ikke registrert synlige råte- eller fuktskader på tilgjengelige konstruksjoner.

Eier opplyser at det periodevis kan forekomme vanninnslag i kryperom. Dette ble ikke observert ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele kryp kjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige malte fyllingsdører.

Normal funksjon og aldersmessig slitasje.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved visuell kontroll ikke registrert tegn til aktivt angrep av skadeinsekter eller skadedyr på tilgjengelige og synlige bygningsdeler. Undersøkelsen er begrenset til en visuell kontroll av tilgjengelige områder og omfatter ikke destruktive undersøkelser.

Det ble heller ikke registrert ekskrementer, gnageskader, boremer eller andre synlige spor som indikerer aktivitet fra skadedyr på tilgjengelige områder ved befaring.

Eier opplyser heller ikke om kjente problemer utover at det sporadisk kan forekomme mus som er normalt for beliggenheten.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er etablert hems over stuedel. På grunn av manglende sikker adkomst var hems ikke tilgjengelig ved befaring. Visuell kontroll av konstruksjon, overflater og eventuelle installasjoner kunne derfor ikke utføres.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er etablert i forbindelse med tilbygget, ferdigstilt omkring 2004/2005. Rommet er utført med flislagt gulv og flislagte vegger, panelt himling og elektriske varmekabler i gulv. Badet er innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett med innebygget susterne og servant med baderomsinnredning. Mekanisk avtrekk er etablert via veggvifte, og rommet har dagslys gjennom glassbyggersteinsvindu. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller kvalitetsdokumentasjon for våtrommet. Våtrommet fremstår velholdt med normal bruksslitasje ut fra alder. Vurderingen er basert på visuell kontroll og fuktmålinger på tilgjengelige områder.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon eller kvalitetsdokumentasjon for utførelse av våtrommet. Badet er opplyst etablert i forbindelse med tilbygget omkring 2004/2005. Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet om oppbygning og utførelse av membran og øvrige fuktsikringstiltak.

Vurdering av avvik:

- Manglende dokumentasjon

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt og himlingen er utført med panel. Overflatene fremstår som hele og godt vedlikeholdte. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert skader eller andre forhold som ga grunnlag for merknader. Normal bruksslitasje i forhold til alder er registrert.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med keramiske mosaikkfliser og er utstyrt med elektriske varmekabler. Overflaten fremstår hel og uten registrerte skader eller løse fliser ved visuell kontroll. Fallforhold er kontrollert i forbindelse med befaring og vurderes å være begrenset sammenlignet med dagens anbefalinger. Dette er et forhold som er vanlig for våtrom fra byggeperioden. Normal bruksslitasje ut fra alder.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert begrenset fall mot sluk. Fallforholdet er svakere enn dagens anbefalinger, men er ikke uvanlig for våtrom fra byggeperioden.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk. Membranløsningen er ikke dokumentert og kunne ikke kontrolleres uten destruktive inngrep. Utførelsen av tettesjikt bak innebygget sistene er ukjent. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller skader på tilgjengelige overflater. På grunn av manglende dokumentasjon og begrenset kontrollmulighet knyttes det usikkerhet til utførelsen av det vanntette sjiktet.

Vurdering av avvik:

- Membran/tettesjikt er ikke dokumentert, og utførelsen bak innebygget sistene er ukjent.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servant med innredning, vegghengt toalett med innebygget sistene og dusjhjørne med glassdører. Sanitærutstyret fremstår som normalt vedlikeholdt og uten synlige tegn til lekkasjer eller skader ved visuell kontroll.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med mekanisk avtrekksvifte. Tilluft skjer via spalte/ventil ved dør. Viften var i drift ved befaring og det ble registrert tilfredsstillende avtrekk.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling er utført i tilstøtende konstruksjon mot gang. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller forhold som ga mistanke om fuktskader i konstruksjonen. Vegger og tilstøtende overflater fremsto tørre ved befaring.

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom av eldre utførelse. Rommet benyttes til vaskemaskin, oppvaskmaskin og servant. Det mangler sluk i rommet, og det foreligger ikke dokumentasjon på våtromsutførelsen.

Vurdering av avvik:

- Det anbefales at rommet oppgraderes dersom det fortsatt skal benyttes som vaskerom. Ved ombygging bør det etableres sluk, tilfredsstillende fall mot sluk og dokumentert vanntett sjikt i samsvar med gjeldende regelverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG IU Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av vaskerommet eller dokumentasjon som viser at rommet er utført som våtrom.

ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling fremstår med normal bruksslitasje. Ingen synlige skader registrert ved visuell kontroll.

ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet fremstår med normal bruksslitasje. Rommet mangler sluk, noe som øker risikoen ved vannlekkasje.

ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg.

ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med servant samt opplegg for vaskemaskin og oppvaskmaskin. Ingen synlige lekkasjer registrert ved befarig.

ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon.

ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader i tilliggende konstruksjoner ved visuell kontroll.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen fremstår med normal bruksslitasje. Benkeplater, skapfronter og hvitevarer fungerer etter visuell vurdering. Det ble ikke registrert fuktskader eller andre forhold som tilsier høyere tilstandsgrad.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger består av rør i plast/kobber av nyere og eldre dato. Det ble ikke registrert lekkasjer eller unormale forhold ved befaringen. Vannledningene er ikke nærmere undersøkt da disse i hovedsak er skjulte.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør består av plast. Synlige deler fremstod uten tegn til lekkasje ved befaringen. Skjulte rørføringer er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

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

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med Toshiba luft-luft varmepumpe. Utvendig aggregat er montert på veggkonsoll og fremstår normalt montert uten synlige skader.

Funksjon er ikke kontrollmålt utover normal drift under befaring.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

OSO Saga Standard varmtvannsbereder med volum ca. 194 liter. Produksjonsdato 2022.

Ingen synlige lekkasjer eller rustdannelser ble registrert ved befaring.

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

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover en visuell vurdering. Det er registrert ettermonterte kabelstrekk ved sikringsskapet som fremstår som utenpåliggende installasjon. Den bygningssakkyndige kan ikke verifisere hvem som har utført installasjonen eller om arbeidene er utført av registrert elektroforetak. Det forutsettes at eventuell tilkobling til det faste elektriske anlegget er utført av kvalifisert installatør. Dersom dokumentasjon ikke foreligger, anbefales dette fremlagt eller kontrollert av registrert elektroforetak.

Det er installert ny varmepumpe av:

iElektro

Stian Mentzoni, Plutovegen 5, 6419 Molde.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat. Visuell kontroll av tilgjengelige HMS-forhold ga ingen merknader utover forhold omtalt under pipe og ildsted. Kontrollen er begrenset og omfatter ikke funksjonstesting.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke undersøkt. Det ble ved befaring ikke registrert synlige forhold som indikerer setninger eller ustabile grunnforhold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen antas å være fra byggeår. Dreneringen er skjult og kan ikke kontrolleres ved visuell befaring. Det ble ikke registrert synlige tegn til svikt eller fuktproblemer på tilgjengelige bygningsdeler, men alder tilsier at funksjonen bør følges opp over tid.

Vurdering av avvik:

- TG2 gis på grunn av alder på drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med støpte banketter, ringmur og søylefundamenter tilpasset terrenget. Ingen synlige skader eller unormale deformasjoner ble registrert ved tilgjengelig visuell kontroll.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende med fall fra bygningen på de fleste sider. Overflatevann vurderes å ha tilfredsstillende avrenning ut fra synlige forhold ved befaring.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger og privat avløpsløsning, i samsvar med tilgjengelig dokumentasjon

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

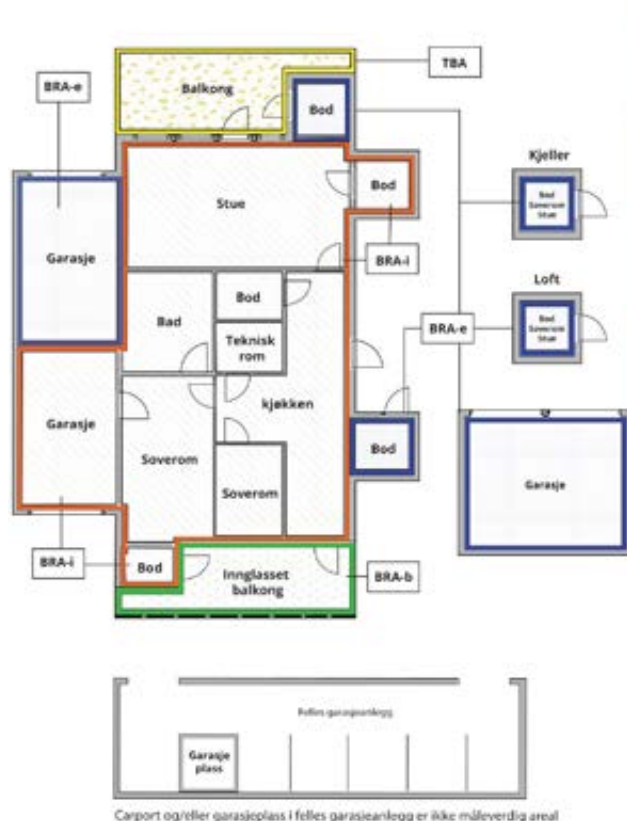
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	63			63	
Bod etablert under hovedbygning		23		23	
SUM	63	23			
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, vaskerom / teknisk rom		
Bod etablert under hovedbygning		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger, vedtak og ferdigattest for registrert tilbygg. Dokumentasjon viser også godkjent adkomstvei og avkjørsel. Det ble ikke registrert forhold under befaringen som tilsier vesentlige avvik fra foreliggende byggesaksdokumentasjon. Brannforebyggende tilsyn varslet i 2024 ble ikke gjennomført etter avtale med eier.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Naust

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.7.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	118	51		0	924.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Orvegen 58

Hjemmelshaver

Hebenstreit Rainer, Hebenstreit Sabine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Or på sydsiden av Frei.

Adkomstvei

Eiendommen har avkjørsel fra veg og videre tilkomst via gangsti.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløpet er privat og ført til utslipp i sjø, i henhold til tilgjengelige opplysninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-område for spredt fritidsbebyggelse

Om tomten

Skrånende tomt, pent opparbeidet med plen og beplantninger. Tretrapp fra parkeringsplass og ned til boligen. Terrasser bygget på flere høyder og avsatser. Støpte overflater med naturstein ved sjøen. Grillstue med murte vegger og takkonstruksjon av taksperrer i pulttakform teknet med papp. Brygge oppført med påler og tredekke.

Tinglyste/andre forhold

Rettigheter til adkomst må avklares/sikres. Videre forhold relatert til tinglyste/andre forhold avklares av/med megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.07.2026	
2	22.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Andre bilder





Kristiansund kommune
I medvind uansett vær

Svein Martin Gils
Vegalia 3
6523 FREI

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Øystein Svendsen	BYGG-20/00600 oppgis ved alle henvendelser		13.07.2020

Orvegen 58 - Vedtak om ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 118 / 51 / 0 / 0
Tiltakshaver: Svein Martin Gils
Forhåndskonferanse:

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven 1985 § 99 gis ferdigattest for oppføring av tilbygg til fritidsbolig i Orvegen 58.

Saksopplysninger

Tillatelse og igangsettingstillatelse er gitt i vedtaksnummer 05/00667 av 2005. Søknad om ferdigattest er mottatt den 02.07.2020.

Ferdigattesten gis etter søknad når det tiltakshaver har bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Tiltakshaver har i e-post av 02.07.2020 bekreftet at tiltaket er utført ihht. innsendt søknad og godkjennelse/vedtak.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

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

Bygning eller deler av bygning må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. plan- og bygningsloven § 20-1 og plan- og bygningsloven (1985) § 93. Bruksendring krever særlig tillatelse.



Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund

E-post
postmottak@kristiansund.kommune.no
Dokumentnr.: BYGG-20/00600-2

Besøksadresse
Servicetorget

Vågeveien 4
www.kristiansund.no

Telefon
71 57 40 00

Telefaks
71 57 40 35

Bank
3930.05.58007

Org.nr
NO 991 891 919

Med hilsen
Kristiansund kommune

Bjørn H. Benjaminsen
Avdelingsleder byggesak

Øystein Svendsen
Rådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Orientering om gebyr

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

I denne saken er gebyret beregnet på følgende måte ut i fra gebyrregulativ for 2020:

Behandlingsgebyr	1.600,-
Gebyr total kr:	1.600,-

Betalingsblankett for gebyret ettersendes.

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

Vi viser til kommunens hjemmeside under fanen Byggesakstjenester – "Hva koster det? Gebyrer Plan og Byggesak" finner du det aktuelle [Gebyrregulativet](#).

Orientering om dine rettigheter

Rett til å klage, forvaltningsloven § 28, jf. plan- og bygningsloven § 1-9:

Du har rett til å klage til Fylkesmannen over vedtaket. Frist for å klage er tre uker fra vedtaket er kommet fram til adressaten. Klagen må være skriftlig og redegjøre for de endringer du ønsker i vedtaket. Klagen må undertegnes og sendes til Kristiansund kommune som skal forberede saken for klageinstansen. Klager du på epost ber vi om at du benytter adressen byggesak@kristiansund.kommune.no.

Kommunen skal ferdigbehandle klagen innen 8 uker.

Rett til å kreve begrunnelse, forvaltningsloven § 24:

Dersom det ikke er gitt begrunnelse for vedtaket, kan du sette fram krav om å få begrunnelse. Slikt krav må leveres innen klagefristen på tre uker.

Utsatt iverksetting av vedtaket, forvaltningsloven § 42:

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

Rett til å se sakens dokumenter, forvaltningsloven § 18:

Du har med visse begrensninger rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter. Dersom en mindreårig er part i saken og blir representert av en verge, gjelder dette også den mindreårige selv. Retten til innsyn gjelder også etter at det er

truffet vedtak i saken.

Kostnader ved en klagesak, forvaltningsloven § 36:

Det kan søkes om å få dekket utgiftene til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Fylkesmannen eller en advokat kan gi nærmere informasjon om reglene for fri rettshjelp.

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

Klage til sivilombudsmannen

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



209-0-1

[illegible]

SVEIN GILS
FREI

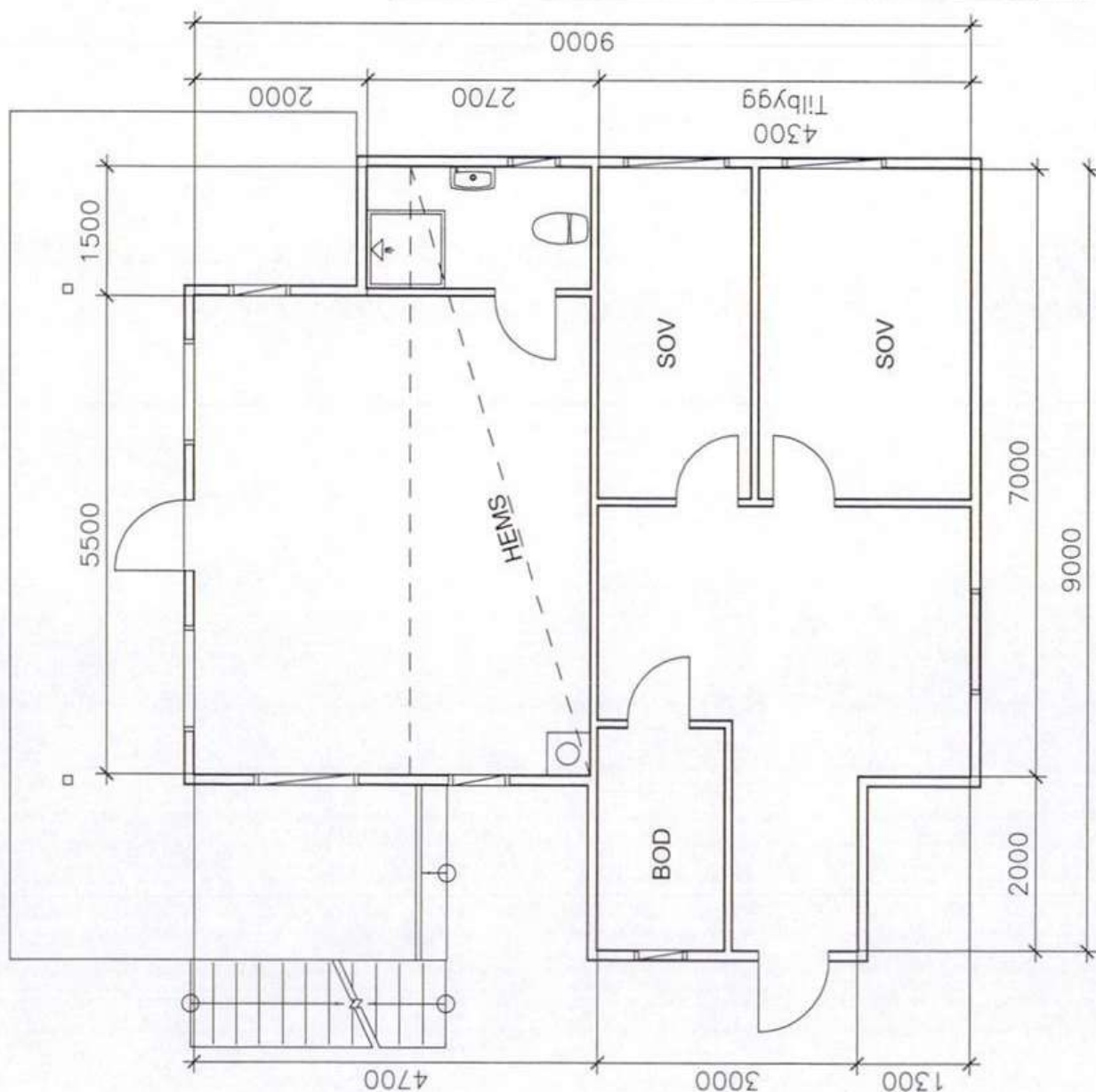
HYTTE
PLAN 2. ETG.

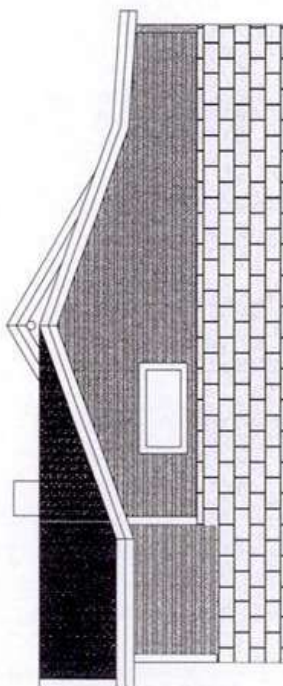
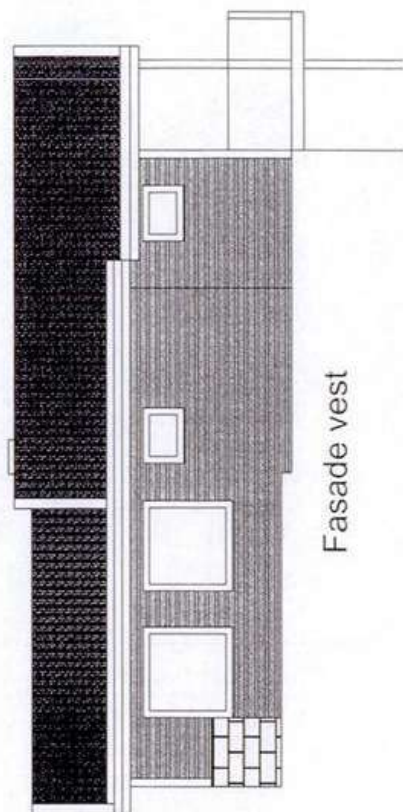
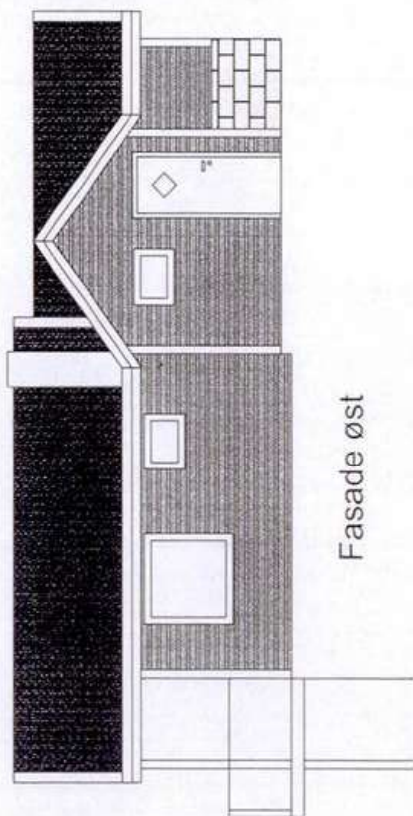
RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA

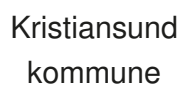
TONNING & LIENG^{AS}
BYGGTEKNIKK • BYGGELEDELSE • TAKST

Vägarveien 10, 6509 KRISTIANSTUND N
Telefon 71 56 63 00 Telefaks 71 56 63 01
E-mail adresse: kristiansund@sileng.no

Legnet av: KGB	Kontrollant av: SG	Dato: 16.08.2005	Tegn. nr.:
Illustratør tegn.:	Format: A3	Målestokk: 1:50	0-100



[illegible]



Eiendom:	Gnr: 118	Bnr: 51	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	---------	--------	--------

Adresse:	Orvegen 58 6524 FREI
----------	-------------------------

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)		Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)		Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
	Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)		Teiggrense generert		Teiggrense fiktiv
	Beskrivende hjelpelinje for anlegg		Gjerde		Kai- og bryggekant
	Loddrett mur		Flytebrygge		Kai og brygge
	Trapp		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		• Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Masteomriss		Trase		Udefinerte bygg
	Fritidsbolig		Garasje og uthus		Hekk
	Veg annen avgrensning		Vegdekkekant		Vegrekkverk
	Vegskulderkant		Sti		Veg
	Kystkontur		KystkonturTekniskeAnlegg		Havflate
	Eiendomsteig		Høydekurve 1m Kristiansund		Bebygdt område
	Dyrka mark		Skog		Annet



KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 118

Bnr: 51

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Orvegen 58, 6524 FREI

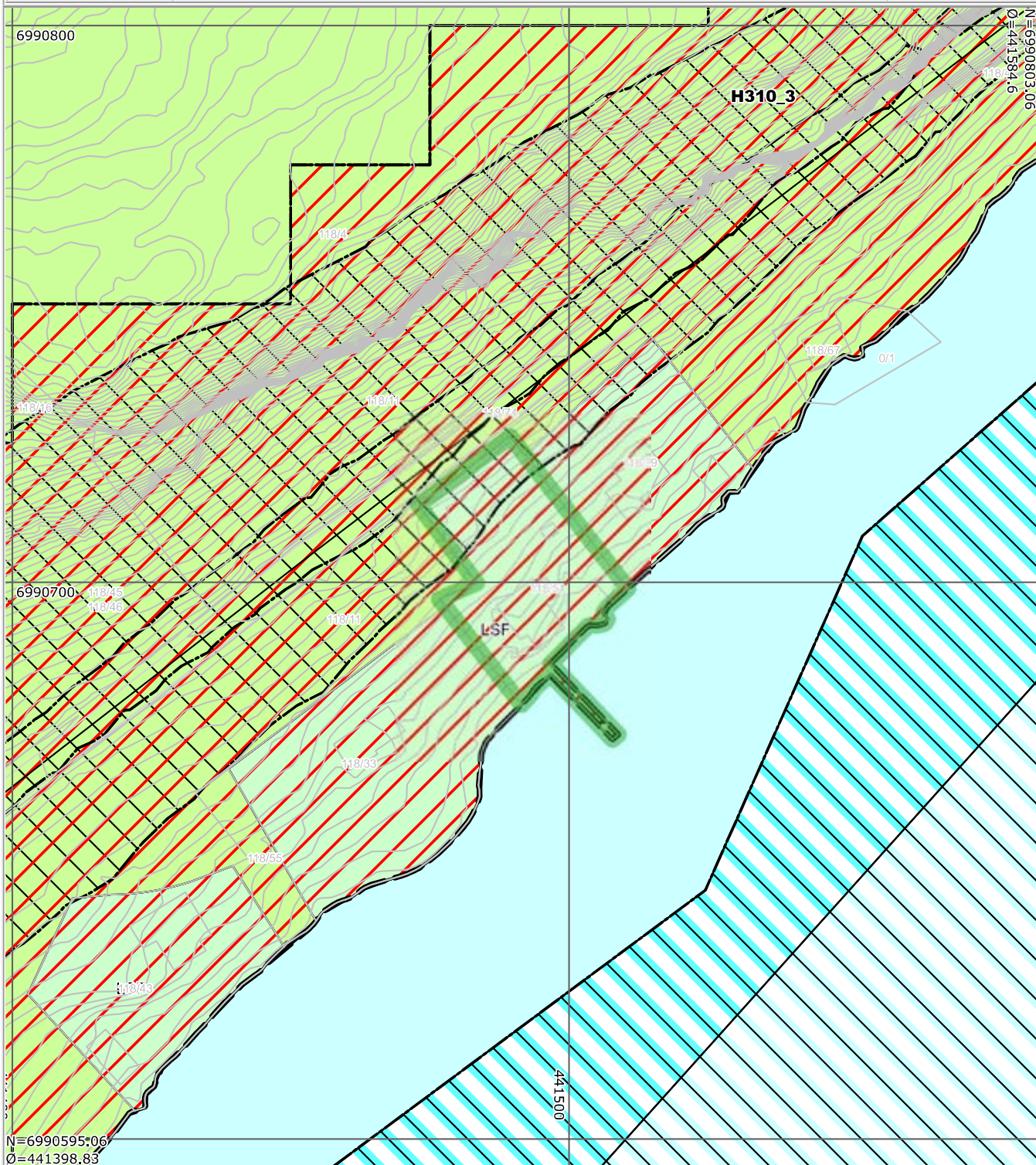
Hj.haver/Fester:



**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 22/6-2026 Sign:

Målestokk
1:1000



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



KRISTIANSUND KOMMUNE

Tegnforklaring

-  Samleveg - På bakken - Nåværende
-  Snøskred
-  Rød sone iht T-1442
-  Gul sone iht T-1442
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
-  Spredt fritidsbebyggelse - Nåværende
-  Andre sikringssoner
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Fremtidig



Kartverket

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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 4-0143/24
Vår referanse: 3465986/23878945
Bestilling: C3 2024-04-30 (7) 34

Dato
30.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9532	61	4.10.2005	GRENSEJUSTERING MÅLEBREV

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1505 KRISTIANSUND	118	33	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Kommune Frei		MÅLEBREV		☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering
		J.nr. 63/2004		
		Målebrev nr. 1687		
		Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.		

Målebrev over			
	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	18	51	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	112.1 m ²		

Delingslovens § 4-2 første ledd
 Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	7.7.2005
Rekvirent	Randi Strøm Blakstad Boxaspen
Bestyrer	Magne Haugen
Forretning	Kartforretning over en del av grensen for gnr 18 bnr 51. Grensen mot bnr 33 ble ved forretningen justert fra å gå fra A til B, til å gå etter punktene A-D-C. Kfr kartdelen. Ved justeringen ble 112.1 kvm grunn overført fra bnr 33 til bnr 51. Arealet gjelder landgrunn. Retning mellom eiendommene over ikke målt sjøgrunn er som på land. Som parter ved justeringen møtte Randi Strøm Blakstad Boxaspen som eier av bnr 33, og Svein Martin Gils som eier av bnr 51.

Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Frei	22.9.2005	 Tor Inge Ulvund	 Magne Berg

GAB Registreringsstempel  Doknr: 9532 Tinglyst: 04.10.2005 Emb. 061 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2) Dagbokstempel TINGLYST - 4 OKT. 2005 NORDMORE TINGRETT DAGBOKNR 9532
--	--

Påtegninger (rettelser o.l.)

Gnr 18	Bnr 51	Festenr
Representasjonspunkt X 561695 Y -27396 Z		
Kartblad BJ118-1-62	Landsnett X Møre NGO-64 Akse B	Jnr 63/2004 Målebrev nr 1687
Målestokk 1:500	Areal 112.1 m²	

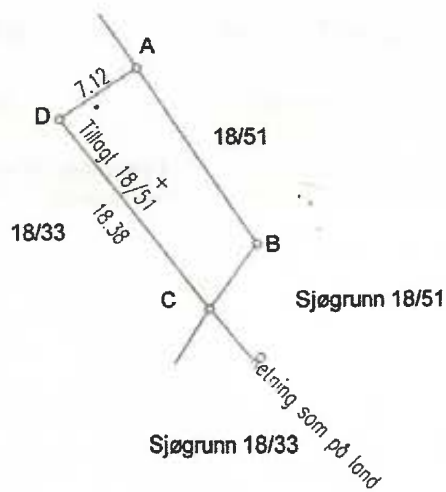
MÅLEBREVKART

Arealet gjelder grunn tillagt 18/51 ved grensejustering

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
A 13	561703.58	-27398.23	16.14		Grensestein
B 12	561690.22	-27389.18	6.17		Ikke merket
C 11	561685.24	-27392.83	18.38		Godkj. gr.merke, bolt
D 9	561699.69	-27404.19	7.12		Godkj. gr.merke jord

N

X 561700



Y -27350



Kartverket

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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 4-0143/24
Vår referanse: 3465985/23878940
Bestilling: C3 2024-04-30 (7) 36

Dato
30.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
302795	61	7.10.1966	BESTEMMELSE OM GJERDE RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1505 KRISTIANSUND	118	11	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

✓

Gjenpart av
~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 2795 - 7. OKT. 1966
Kristiansund sorenskriverembete

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Sverre Chr.

født 22/8 - 1892
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Georg Sverdrup

født 22/8 - 1920
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Tellnes

g.nr. 18 br.nr. 57 av skyld mk. 0,01 i Tre herred¹)

matr.nr. i ¹)

for en kjøpesum stor kr. 2.200,- tusen to hundre

som er avgjort på omforenet måte.

I henhold til skylddeling av 3/9 - 1966.

Parsellen har vei og vannrett sammen med
naboparsellen Brattali - som påpekt.

Parsellen har gjerdeplikt mot vest. Mot øst
deles gjerdeplikten med naboparsellen Brattali.

Det hører ingen andre hufteiser på parsellen.

Stempelmerker kr. 25,-
årsatt originaldokumentet
kastet den - 7. OKT. 1966
Kristiansund sorenskriverembete



Frei den 3/4-1966

Haavt Oke
(Utsederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Sivert Oler
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Frei Larpach Martin Larpach

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen: jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den

Til vitterlighet:

1. RETT AVSKRIFT
BEKREFTES
2. [Signature]

¹⁾ Det som ikke passer trykes.

NB. Skjøte eller kjøekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Nabolagsprofil

Orvegen 58

Avstand til sjø

12 m

Offentlig transport

✈	Kristiansund Kvernberget	14 min	🚗
🚋	Orhamran Linje 812	2 min	🚶 0.1 km
🚋	Østre Or Linje 812	6 min	🚶 0.5 km

Avstand til byer

Kristiansund	24 min	🚗
Molde	52 min	🚗
Trondheim	3 t 30 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗	Kople Løkkemyra Kristiansund	12 min	🚗
🚗	Løkkemyra Handelspark	12 min	🚗

Havner i området

- Flatset Gjestehavn
Drivstoff

Aktiviteter

Kvalvik Fort	9 min	🚗
Kristiansund og Omegn Golfklubb	14 min	🚗
Atlanterhavsbadet	23 min	🚗
Caroline kino	24 min	🚗
Tingvoll Golfklubb	22 min	🚗

Sport

⚽	Frei skole Fotball	3 min	🚗 3 km
⚽	Frei skole Ballspill	4 min	🚗 4.2 km
🏊	Flexi Trening	4 min	🚗
🏊	Optima Helse	9 min	🚗

Dagligvare

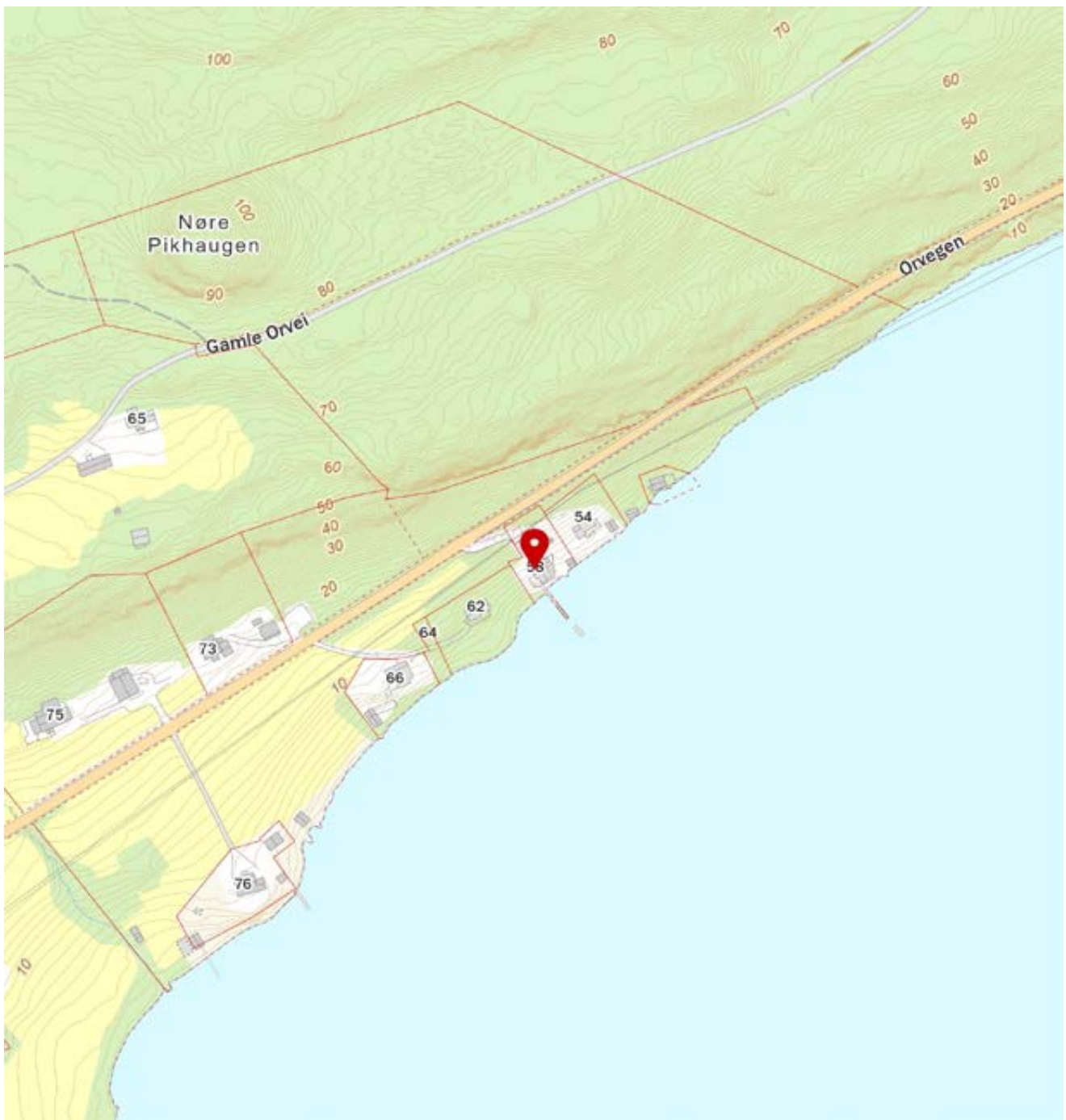
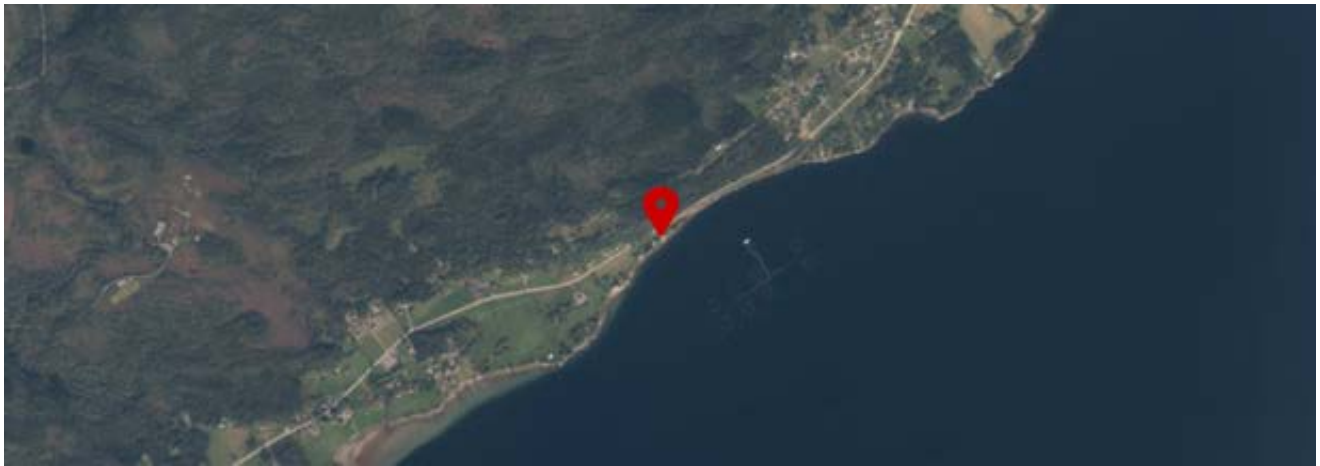
Coop Prix Frei Post i butikk, PostNord	5 min	🚗 4.4 km
Bunnpris Freitorget Post i butikk, PostNord	9 min	🚗 9.2 km

Varer/Tjenester

📦	ALTI Futura	14 min	🚗
🏪	Apotek 1 Nordlandet	14 min	🚗
🍷	Alti Futura Vinmonopol	15 min	🚗



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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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. AVTREKKSIFTER** 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.

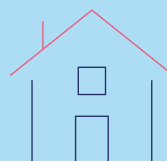
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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



Nøklen 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: 4-0222/26

Adresse: Orvegen 58, 6524 FREI, gnr. 118, bnr. 51 i
Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Anders Havneraas

Tlf: 93882954

Epost: anders@notar.no

Salgsoppgavedato: 26.08.2026

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/