



notar



Bolga

Store tomteareal med renoveringsobjekt i Bolga

Adresse	Bolga 6520 FREI
Prisantydning	Kr 3 000 000,-
Omkostninger	Kr 76 090,-
Totalpris	Kr 3 076 090,-
Eierform	Eiet
Boligtype	Tomter - bolig
Soverom	0

Store tomteareal med muligheter i Bolga i Kristiansund kommune. Eiendommene er oppdelt i flere eiendommer i området fra Bolgsvaet og helt opp i Sødalen industriområde. Opprinnelig en landbrukseiendom som er oppdelt over tid. Deler av eiendommen grenser til sjø, og har nærhet til flotte turområder. Det står et eldre og falleferdig våningshus på en av eiendommene. Kan fritt besiktiges. Se forøvrig tomtekatene som er vedlagt salgsoppgaven.

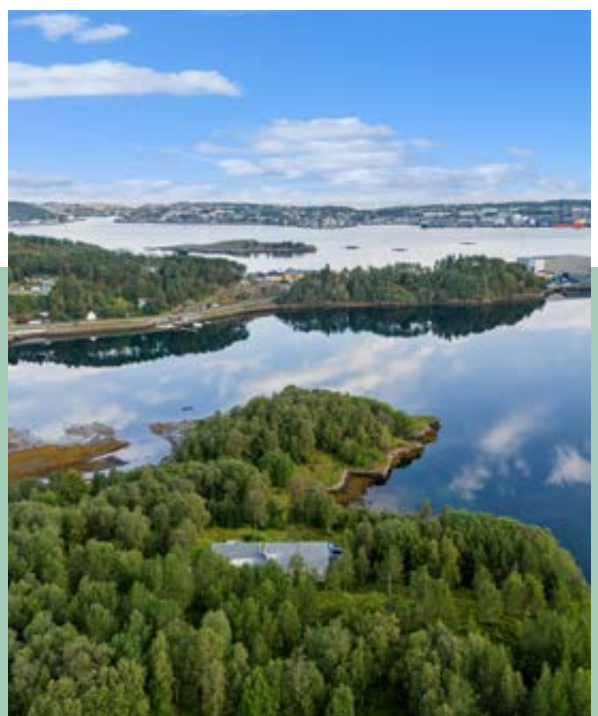
Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Stig Flemmen

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	9
Nøkkelinformasjon	10
Vedlegg	15

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



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Flott eiendom med utsikt mot nord med Bolgsvaet og Kristiansund by. Det er ca. 10-15 minutters biltur til Kristiansund sentrum. Deler av eiendommen grenser til sjø, og har nærhet til flotte turområder. Eiendommene er oppdelt i flere eiendommer i området fra Bolgsvaet og helt opp i Sødalen industriområde. Opprinnelig en landbrukseiendom som er oppdelt over tid. Flotte eiendommer med muligheter.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Bolga, 6520 FREI

OPPDRAKSNUMMER

4-0294/24

SELGER

Nordmøre og Romsdal Tingrett

MATRIKKE

Gårdsnummer 138, bruksnummer 51,
Gårdsnummer 138, bruksnummer 18,
Gårdsnummer 138, bruksnummer 95,
Gårdsnummer 138, bruksnummer 46,
Gårdsnummer 138, bruksnummer 77,
i Kristiansund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Tomter - bolig

ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav unknown.

TOMT

Eiet tomt på 136.036 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

1505-138/18/0/0:

Fulldyrka jord: 3,2 (dekar).

Overflatedyrka jord: 0,0 (dekar).

Innmarksbeite: 8,4 (dekar).

Produktiv skog: 44,9 (dekar).

Annet markslag: 38,6 (dekar).

Bebygd, samf, vann, bre: 1,5 (dekar).

Ikke klassifisert: 0,0 (dekar).

Totalt: 96 625.8 m²

1505-138/46/0/0:

Fulldyrka jord: 0,0 (dekar).

Overflatedyrka jord: 0,0 (dekar).

Innmarksbeite: 0,0 (dekar).

Produktiv skog: 0,0 (dekar).

Annet markslag: 0,0 (dekar).

Bebygd, samf, vann, bre: 0,0 (dekar).

Ikke klassifisert: 0,0 (dekar).

Totalt: 49.6 m²

1505-138/51/0/0:

Fulldyrka jord: 0,0 (dekar).

Overflatedyrka jord: 0,0 (dekar).

Innmarksbeite: 1,4 (dekar).

Produktiv skog: 5,9 (dekar).

Annet markslag: 0,0 (dekar).

Bebygd, samf, vann, bre: 0,0 (dekar).

Ikke klassifisert: 0,0 (dekar).

Totalt: 7 216.6 m²

1505-138/77/0/0:

Fulldyrka jord: 0,5 (dekar).

Overflatedyrka jord: 0,0 (dekar).

Innmarksbeite: 5,9 (dekar).

Produktiv skog: 1,7 (dekar).

Annet markslag: 5,8 (dekar).

Bebygd, samf, vann, bre: 1,3 (dekar).

Ikke klassifisert: 0,0 (dekar).

Totalt: 15 259.5 m²

1505-138/95/0/0:

Fulldyrka jord: 0,0 (dekar).

Overflatedyrka jord: 0,0 (dekar).

Innmarksbeite: 2,7 (dekar).

Produktiv skog: 4,1 (dekar).

Annet markslag: 9,6 (dekar).

Bebygd, samf, vann, bre: 0,5 (dekar).

Ikke klassifisert: 0,0 (dekar).

Totalt: 16 884.9 m²

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Området er per i dag uten detaljregulering, men omfattes av kommunens LNF-område (Landbruk, Natur og Friluftsområde). Dette innebærer at det kan hvile restriksjoner på eiendommen vedrørende bygging, riving, tilbygg mm. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen. Selger fraskriver seg ansvar dersom riving, endring og lignende ikke lar seg gjennomføre.

1505-138/18/0/0:

Gjeldende kommuneplan: Kommuneplan Kristiansund 2020-2023, plan-id: K-201801, formål: LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (LSB). Vedtatt 07.09.2023.
Gjeldende reguleringsplan for teig i Sødalen Industriområde: Sødalen 2, plan-id: 20020001, formål: forretninger, kontorer og industri, vedtatt 19.02.2002. Deler av denne teigen ligger også under kommuneplanen (LNFR).

1505-138/46/0/0:

Gjeldende kommuneplan: Kommuneplan Kristiansund 2020-2023, plan-id: K-201801, formål: LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (LSB). Vedtatt 07.09.2023.
Gjeldende kommuneplan: Kommuneplan Kristiansund 2020-2023, plan-id: K-201801, formål: LNFR for småbåthavn (SH). Vedtatt 07.09.2023.

1505-138/51/0/0:

Gjeldende kommuneplan: Kommuneplan Kristiansund 2020-2023, plan-id: K-201801, formål: LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (LSB). Vedtatt 07.09.2023.
Gjeldende kommuneplan: Kommuneplan Kristiansund 2020-2023, plan-id: K-201801, formål: LNFR for småbåthavn (SH). Vedtatt 07.09.2023.

1505-138/77/0/0:

Gjeldende kommuneplan: Kommuneplan Kristiansund 2020-2023, plan-id: K-201801, formål: LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (LSB). Vedtatt 07.09.2023.

1505-138/46/0/0:

Gjeldende kommuneplan: Kommuneplan Kristiansund 2020-2023, plan-id: K-201801, formål: LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (LSB). Vedtatt 07.09.2023.
Gjeldende kommuneplan: Kommuneplan Kristiansund 2020-2023, plan-id: K-201801, formål: LNFR for småbåthavn (SH). Vedtatt 07.09.2023.
Gjeldende kommuneplan: Kommuneplan Kristiansund

2020-2023, plan-id: K-201801, formål: LNFR for fritidsbebyggelse (FB3), kun tillatt med naust i FB1-FB12) som her. Vedtatt 07.09.2023.

VEI/VANN/KLOAKK

Delvis offentlig vei. Det er hverken innlagt vann eller avløp.

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

AREALER ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 3 000 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 1 040,- for 2025. Beløpet gjelder eiendomsskatt.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Det er ikke fastsatt formuesverdi for eiendommen på nåværende tidspunkt. Formuesverdien på ubebygget tomt skal hverken overstige 80 % av eiendommens kostpris eller 80 % av markedsverdien.

OMKOSTNINGER

3 000 000 Prisantydning

Omkostninger

75 000 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

76 090 Omkostninger totalt

3 076 090 Totalpris. inkl. omkostninger

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Det er ikke mulig å tegne boligkjøperforsikring for tvangssalg.
- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum

tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum med omkostninger innbetales til klientkonto megling, iht. rettskraftig stadfestkjennelse. Medhjelper kan fastsette dato for innbetaling av kjøpesum med omkostninger, etter at det foreligger rettskraftig stadfestkjennelse. Kontakt medhjelper for informasjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

Se grunnbok datert 03.09.25 for alle gnr. og bnr. Da dette er et tvangssalg, er det kjøpers ansvar å sette seg inn i disse og gjøre seg kjent med tinglyste servitutter.

GRUNNBOKSDATO

03.09.2025

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

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

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

01.10.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

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

MEGLERS VEDERLAG

Vederlaget reguleres iht tvangssalgbyrdsloven og forskrift om tvangssalg ved medhjelper.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring da dette er et tvangssalg, jfr tvangssalgbyrdslovens regler.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

SENTRALE LOVER

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

Budregler for tvangssalg:

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

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

KONSESJON

Eiendommen er underlagt konsesjonsbehandling iht. Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. Det er kjøper som er ansvarlig og bærer risikoen for at konsesjon blir gitt, ref. tvangssalgbyrdslovens § 11-24, utdrag: Krever erverv av formuesgodet konsesjon, skal det opplyses at kjøperen bærer risikoen for at konsesjon blir gitt. Utdrag slutt. Dette betyr at om kjøper ikke oppnås/gis konsesjon, må kjøper uansett betale/ for eiendommen og oppfylle sine forpliktelser iht. stadfestkjennelsen. Hvis anke over

konsesjonsspørsmålet ikke fører frem, må kjøperen deretter selge eiendommen.

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

Budregler for tvangssalg:

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post, sms eller fax til megler. Megler skal så snart som

mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt. Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning.

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PASS

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

BOLGA

- Verditakst datert 12.06.25 utført av Stig Wenaas
- Kart gnr. 138 bnr. 18 i Kristiansund
- Kart gnr. 138 bnr. 46 i Kristiansund
- Kart gnr. 138 bnr. 51 i Kristiansund
- Kart gnr. 138 bnr. 77 i Kristiansund
- Kart gnr. 138 bnr. 95 i Kristiansund
- Grunnkart
- Kart - utsnitt av kommuneplan 2020 - 2032 og sjøområdeplan
- Megleropplysninger Kristiansund kommune datert 28.05.25

Verditakst



Våningshus



Bolghaugen 0, 6520



KRISTIANSUND kommune



gnr. 138,138,138,138,138, bnr.
18,95,46,51,77, snr. 0,0,0,0,0

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 10.04.2025

Rapportdato: 12.06.2025

Oppdragsnr.: 20007-1277

Referansenummer: MF1538

Autorisert foretak: Am Prosjekt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stig Ole Wenaas

Vår ref: 30408



Norsk takst

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



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

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

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

Am prosjekt AS

Er en bedrift som ble stiftet i 2013 med 6-10 ansatte.

Vi utfører mindre prosjektering og utførelse av nybygg, til/påbygg, renovering og skadesanering innen bygg i Møre og Romsdal.

Vi er medlem i bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, Norsk takst (NT) og utfører taksering innen:

- * Tilstandsanalyse av boliger mm..
- * Skadetaksering av byggverk.
- * Skjønn/reklamasjon.
- * Verditaksering av bolig/tomt.
- * Naturskade (L.dir).
- * Naturskade (NP).
- * Taksering av næringseiendom.
- * Byggelånsoppfølging.
- * Uavhengig tredjepartskontroll.
- * Bistand ved overtakelse.



Rapportansvarlig

Stig Ole Wenaas

Uavhengig Takstingeniør

stig@amprosjekt.no

913 41 165



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

120 m²/120 m²

Våningshus: Entré, Stue/kjøkken, Bad, 2 Soverom, Gang, Bod

Andre bygg: Driftsbygning

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 000 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

Markedsvurdering

Eiendommer er over 100 dekar, og er derfor konsesjonspliktig, og det kan pålegges bo- og driveplikt av Kristiansund kommune.

Det er ingen tilsvarende salg i området, og verdier er satt etter markedsverdier på landbruksareal med 4% avskrivning som normalt, samt forsiktig vurdering av næringsareal og område for naust.

Det blir teknisk verdi som settes for markedsverdien på disse eiendommene samlet.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	1 040
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	1 000

Teknisk verdi bygninger

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 700 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 880 000
Sum teknisk verdi - Våningshus	Kr.	800 000

Driftsbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Driftsbygning	Kr.	
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	800 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 000 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 200 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	2 200 000
----------------------------	------------	------------------

Kommentar

3,7 dekar fulldyrket mark med 4 % avkastning = 32 000,- kroner.
0,0 dekar overflatedyrket med 4 % avkastning = 0,- kroner.
18,4 dekar innmarksbeite med 4 % avkastning = 23 000,- kroner.
56,6 dekar produktiv skog med 4 % avkastning = 28 300,- kroner.
54 dekar annet markslag med 4 % avkastning = 270 000,- kroner.
3,3 dekar bebygd areal med 4 % avkastning = 16 500,- kroner.

Forsiktig vurdering av områder regulert til naust ca. 850 000,- kroner.

Forsiktig vurdering av næringsareal i "Sørdalen 2" = 650 000,- kroner.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 000 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

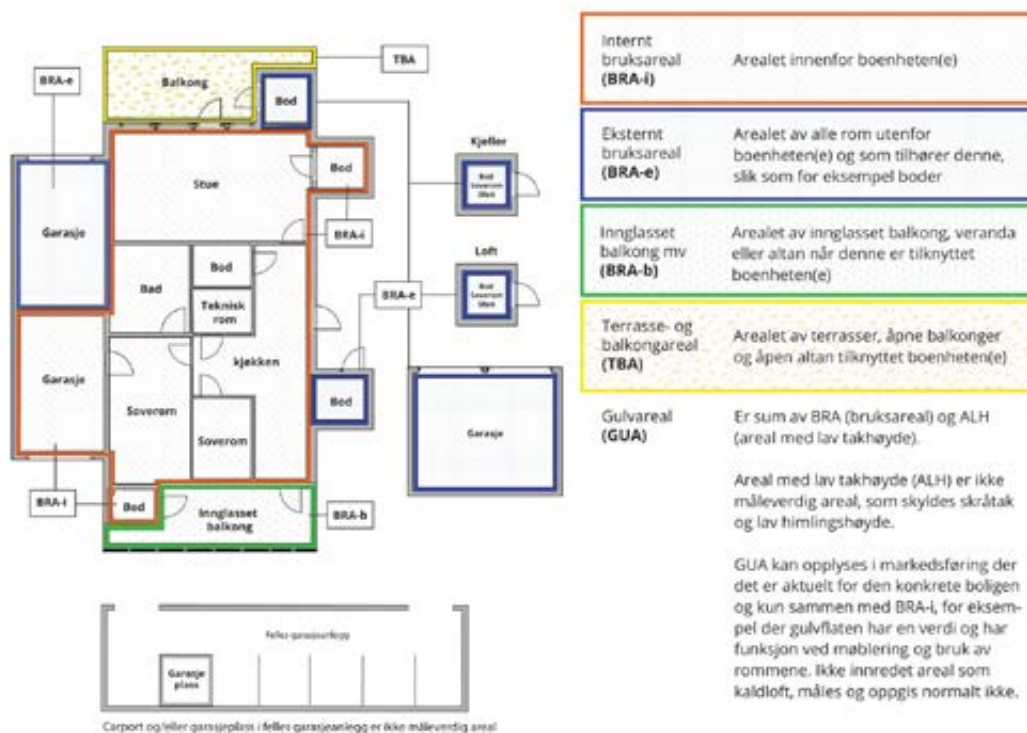
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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 byggt teknisk 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

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Hovedetasje	60			60			60
Loft	60			60			60
Kjeller						60	60
SUM	120					60	180
SUM BRA	120						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré, Stue/kjøkken, Bad		
Loft	Soverom, Soverom 2, Gang		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Areal er ikke kontrollert, men kun stipulert grunnet manglende tilkomst grunnet fare for egen helse og sikkerhet.
Kjeller fremstår som etasje med mindre enn høyde på 1,90 meter, og er derfor ikke stipulert.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Areal er ikke kontrollert, men kun stipulert grunnet manglende tilkomst grunnet fare for egen helse og sikkerhet.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på boligen, og det er derfor ikke mulig å kontrollere om dette stemmer med dagens bruk.
Det foreligger heller ingen ferdigattest på boligen.
Avvik foreligger med tanke på rom inndeling da det ikke var forsvarlig og gå inn i bygget grunnet fare for egen helse og sikkerhet.
Eiendommen er registrert i Sefrak registeret.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar: Ikke mulighet å kontrollere grunnet manglende tilkomst, og må undersøkes nærmere.

Driftsbygning

Romfordeling

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

Kommentar

Ikke målbar da den er brent ned til grunnen.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på tidligere driftsbygning, og det er derfor ikke mulig å kontrollere om dette stemmer med dagens bruk.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Bygningen er nedbrent til grunnen, kun deler av grunnmur står igjen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Våningshus	120	0
Driftsbygning	0	0

Kommentar

Våningshus

Areal er ikke kontrollert, men kun stipulert grunnet manglende tilkomst grunnet fare for egen helse og sikkerhet.
Kjeller fremstår som etasje med mindre enn høyde på 1,90 meter, og er derfor ikke stipulert.

Driftsbygning

Ikke målbar da den er brent ned til grunnen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2025	Stig Ole Wenaas	Takstingeniør
	Stig Flemmen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	138	18		0	96625.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bruksnavn: Bolghaugen, (ingen adresse på eiendommen).

Hjemmelshaver

Williamsen Anders Magne, Eriksen Anna Marie,
Thy Anne Røeggen, Hansen Bente Gaarden,
Hansen Bente, Hansen Bjørn Arvid, Røeggen
Bodil, Hansen Erik, Johannessen Gerd Flory,
Hansen Henry Alf, Wisth Hjørdis, Asbjørnsen Inger
Ruth, Molthe Ingrid, Hansen Ivar Atle, Aasgaard
Kristian Fredrik Grande, Nilsen Oskar Malvill,
Westby Randi Solvor, Williamsen Rolf Johnny,
Knedal Rolf Øystein, Christiansen Viktoria

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	138	95		0	16884.9 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Bruksnavn: Bakketun, (ingen adresse på eiendommen).

Hjemmelshaver

Williamsen Anders Magne, Eriksen Anna Marie, Thy Anne Røeggen, Hansen Bente Gaarden, Hansen Bente, Hansen Bjørn Arvid, Røeggen Bodil, Hansen Erik, Johannessen Gerd Flory, Hansen Henry Alf, Wisth Hjørdis, Asbjørnsen Inger Ruth, Molthe Ingrid, Hansen Ivar Atle, Aasgaard Kristian Fredrik Grande, Nilsen Oskar Malvill, Westby Randi Solvor, Williamsen Rolf Johnny, Knedal Rolf Øystein, Christiansen Wiktorja

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	138	46		0	49.6 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Bruksnavn: , (ingen adresse på eiendommen).

Hjemmelshaver

Williamsen Anders Magne, Eriksen Anna Marie, Thy Anne Røeggen, Hansen Bente Gaarden, Hansen Bente, Hansen Bjørn Arvid, Røeggen Bodil, Hansen Erik, Johannessen Gerd Flory, Hansen Henry Alf, Wisth Hjørdis, Asbjørnsen Inger Ruth, Molthe Ingrid, Hansen Ivar Atle, Aasgaard Kristian Fredrik Grande, Nilsen Oskar Malvill, Westby Randi Solvor, Williamsen Rolf Johnny, Knedal Rolf Øystein, Christiansen Wiktorja

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	138	51		0	7216.6 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Bruksnavn: Hermansnesset, (ingen adresse på eiendommen).

Hjemmelshaver

Williamsen Anders Magne, Eriksen Anna Marie, Thy Anne Røeggen, Hansen Bente Gaarden, Hansen Bente, Hansen Bjørn Arvid, Røeggen Bodil, Hansen Erik, Johannessen Gerd Flory, Hansen Henry Alf, Wisth Hjørdis, Asbjørnsen Inger Ruth, Molthe Ingrid, Hansen Ivar Atle, Aasgaard Kristian Fredrik Grande, Nilsen Oskar Malvill, Westby Randi Solvor, Williamsen Rolf Johnny, Knedal Rolf Øystein, Christiansen Wiktorja

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	138	77		0	15259.5 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Bruksnavn: Søberg, (ingen adresse på eiendommen).

Hjemmelshaver

Williamsen Anders Magne, Eriksen Anna Marie, Thy Anne Røeggen, Hansen Bente Gaarden, Hansen Bente, Hansen Bjørn Arvid, Røeggen Bodil, Hansen Erik, Johannessen Gerd Flory, Hansen Henry Alf, Wisth Hjørdis, Asbjørnsen Inger Ruth, Molthe Ingrid, Hansen Ivar Atle, Aasgaard Kristian Fredrik Grande, Nilsen Oskar Malvill, Westby Randi Solvor, Williamsen Rolf Johnny, Knedal Rolf Øystein, Christiansen Viktoria

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Flott eiendom med utsikt mot nord med bolgsvaet og Kristiansund by.
Det er ca. 10-15 minutters biltur til Kristiansund sentrum.
Gangavstand til barnehage, barneskole, dagligvare, frisør og gatekjøkken.
Deler av eiendommen grenser til sjø, og har nærhet til flotte turområder.
Eiendommene er oppdelt i flere eiendommer i området fra Bolgsvaet og helt opp i Sødalen industriområde.
Opprinnelig en landbrukseiendom som er oppdelt over tid.
Flott eiendom med mange muligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann. .

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen er registrert i Sefrakminne registeret.

1505-138/18/0/0:

Gjeldende kommuneplan: Kommuneplan Kristiansund 2020-2023, plan-id: K-201801, formål: LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (LSB). Vedtatt 07.09.2023.

Gjeldende reguleringsplan for teig i Sødalen Industriområde: Sødalen 2, plan-id: 20020001, formål: forretninger, kontorer og industri, vedtatt 19.02.2002. Deler av denne teigen ligger også under kommuneplanen (LNFR).

1505-138/46/0/0:

Gjeldende kommuneplan: Kommuneplan Kristiansund 2020-2023, plan-id: K-201801, formål: LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (LSB). Vedtatt 07.09.2023.

Gjeldende kommuneplan: Kommuneplan Kristiansund 2020-2023, plan-id: K-201801, formål: LNFR for småbåthavn (SH). Vedtatt 07.09.2023.

1505-138/51/0/0:

Gjeldende kommuneplan: Kommuneplan Kristiansund 2020-2023, plan-id: K-201801, formål: LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (LSB). Vedtatt 07.09.2023.

Gjeldende kommuneplan: Kommuneplan Kristiansund 2020-2023, plan-id: K-201801, formål: LNFR for småbåthavn (SH). Vedtatt 07.09.2023.

1505-138/77/0/0:

Gjeldende kommuneplan: Kommuneplan Kristiansund 2020-2023, plan-id: K-201801, formål: LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (LSB). Vedtatt 07.09.2023.

1505-138/46/0/0:

Gjeldende kommuneplan: Kommuneplan Kristiansund 2020-2023, plan-id: K-201801, formål: LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (LSB). Vedtatt 07.09.2023.

Gjeldende kommuneplan: Kommuneplan Kristiansund 2020-2023, plan-id: K-201801, formål: LNFR for småbåthavn (SH). Vedtatt 07.09.2023.

Gjeldende kommuneplan: Kommuneplan Kristiansund 2020-2023, plan-id: K-201801, formål: LNFR for fritidsbebyggelse (FB3), kun tillatt med naust i FB1-FB12) som her. Vedtatt 07.09.2023.

Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt: Eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone H320_1 Flom, H310_4 Kvikkleire, H310_3 Snøskred og H350_3 Brann-/ og eksplosjonsfare, ytre sone.

Ved motstrid går kommune(-del) planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en detaljeringssone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.

Om tomten

1505-138/18/0/0:

Fulldyrka jord: 3,2 (dekar).

Overflatedyrka jord: 0,0 (dekar).

Innmarksbeite: 8,4 (dekar).

Produktiv skog: 44,9 (dekar).

Annet markslag: 38,6 (dekar).

Bebyggd, samf, vann, bre: 1,5 (dekar).

Ikke klassifisert: 0,0 (dekar).

1505-138/46/0/0:

Fulldyrka jord: 0,0 (dekar).

Overflatedyrka jord: 0,0 (dekar).

Innmarksbeite: 0,0 (dekar).

Produktiv skog: 0,0 (dekar).

Annet markslag: 0,0 (dekar).

Bebyggd, samf, vann, bre: 0,0 (dekar).

Ikke klassifisert: 0,0 (dekar).

1505-138/51/0/0:

Fulldyrka jord: 0,0 (dekar).

Overflatedyrka jord: 0,0 (dekar).

Innmarksbeite: 1,4 (dekar).

Produktiv skog: 5,9 (dekar).

Annet markslag: 0,0 (dekar).

Bebyggd, samf, vann, bre: 0,0 (dekar).

Ikke klassifisert: 0,0 (dekar).

1505-138/77/0/0:

Fulldyrka jord: 0,5 (dekar).

Overflatedyrka jord: 0,0 (dekar).

Innmarksbeite: 5,9 (dekar).

Produktiv skog: 1,7 (dekar).

Annet markslag: 5,8 (dekar).

Bebyggd, samf, vann, bre: 1,3 (dekar).

Ikke klassifisert: 0,0 (dekar).

1505-138/95/0/0:

Fulldyrka jord: 0,0 (dekar).

Overflatedyrka jord: 0,0 (dekar).

Innmarksbeite: 2,7 (dekar).

Produktiv skog: 4,1 (dekar).

Annet markslag: 9,6 (dekar).

Bebyggd, samf, vann, bre: 0,5 (dekar).

Ikke klassifisert: 0,0 (dekar).

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutsskrift.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er over 100 dekar og derfor konsesjonspliktig.

Kjøper vil være drivepliktig og kan få boplikt av Kristiansund kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Skifteoppgjør

Bygninger på eiendommen

Våningshus



Anvendelse

Bolig

Byggeår

1868

Kommentar

I henhold til eldre grunnbok

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard og må vurderes som et renoveringsobjekt.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger over lang tid.

Bygningsstruktur

Bygget er oppført med hovedetasje, loft og kjeller



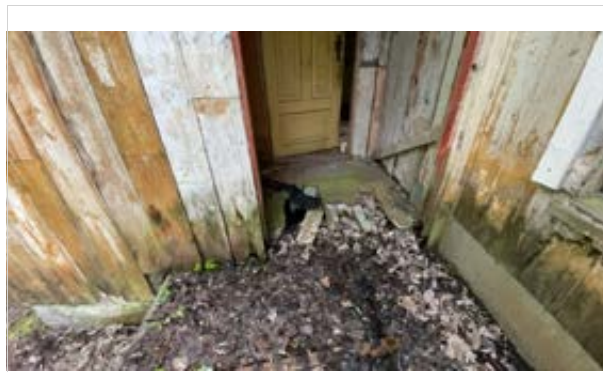
Bilde 1: Kjellerinngang mot vest.



Bilde 2: Råteskader gavlvegg mot vest.



Bilde 3: Råteskader gavlvegg mot vest (som bilde 2)



Bilde 4: inngangsparti mot syd. Alle dører og vinduer råteskadet/ødelagte.



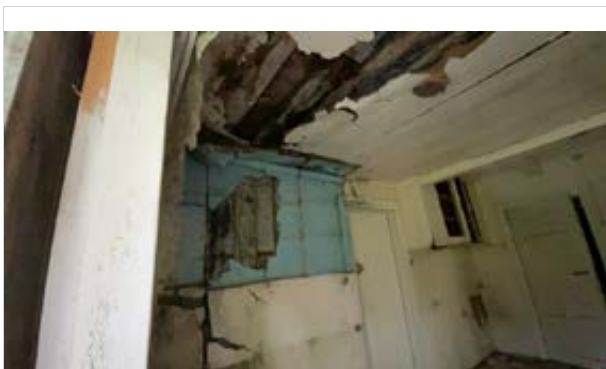
Bilde 5: Vindu i kjeller mot syd.

Utvendige forhold

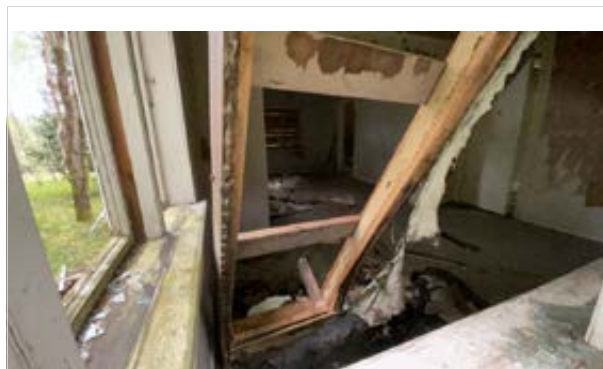
Grunnmurer av sparesteinsmur.

Laftet tømmer i 1 1/2 etasje med utvendig tømmermannskledning på to vegger.

Saltak med sperrekonstruksjon og innredet loft. Utvendig takteking av korrugerte sinus profilerte metallplater.
ingen takrenner og nedløp.



Bilde 6: Bilde tatt gjennom vindu i hovedetasje. Store råteskader/deformasjon i etasje skille mot loft.



Bilde 7: Bilde tatt gjennom vindu i hovedetasje. Store råteskader/deformasjon i etasje skille mot kjelleretasje.



Bilde 8: Bilde tatt gjennom vindu i hovedetasje. Generelt store skader innvendig.



Bilde 9: Bilde tatt gjennom vindu i hovedetasje. Innredninger er ødelagte.



Bilde 10: Bilde tatt gjennom vindu i kjelleretasje.

Innvendige forhold

Ikke tilgjengelig ved dagens befaring. grunnet manglende tilgang på grunn av fare for egen helse og sikkerhet.

Tekniske installasjoner

Strømtilførsel er frakoblet.

Vann er stengt.

Ikke tilgjengelig ved dagens befaring. grunnet manglende tilgang på grunn av fare for egen helse og sikkerhet.

Spesialrom

Ikke tilgjengelig ved dagens befaring. grunnet manglende tilgang på grunn av fare for egen helse og sikkerhet.

Kjøkken

Ikke tilgjengelig ved dagens befaring. grunnet manglende tilgang på grunn av fare for egen helse og sikkerhet.

Våtrom

Ikke tilgjengelig ved dagens befaring. grunnet manglende tilgang på grunn av fare for egen helse og sikkerhet.

Driftsbygning



Anvendelse

Tidligere driftsbygning (nedbrent).

Byggeår

1868

Kommentar

Historisk grunnbok.

Standard

Ikke eskisterende.

Vedlikehold

Branntomt.

Bygningsstruktur

Grunnforhold ukjent.

Støpte murer (sparesteunsmurer).

Resten er brent ned på et tidligere tidspunkt.



Opprinnelig driftsbygning.

Utvendige forhold

Nedbrent driftsbygning, årstall for brann er ukjent.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Gårdskart	13.05.2025	Innhentet.	Gjennomgått	5	Nei

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstingeniøren bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstingeniøren ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdelene over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstingeniøren ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstingeniøren med mindre annet er oppgitt. Takstingeniøren undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent. En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger. Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.

Egne forutsetninger

Oppholdsvær og mindre regnbyger ved første befaring og andre befaring.

Årlige kostnader er ikke mottatt/innhentet.

Måleutstyr som ble benyttet ved befaring:

Digital vater: Bosh GIM 60 Professional, avvik ved elektronikk 0°-90° 0,05°, avvik ved elektronikk 1-89 +/- 0,2°, +/- 0,05 mm/meter.

Lasermåler: Elma laser 1 mini, avvik +/- 1,5 mm på 30 meter.

Digital krysslaser: Elma X360 linjelaser, avvik +/- 3 mm på 10 meter.

Fuktmåler/indikator: Protimeter MMS2 og Tramex ME5.

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasert balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller

om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold. I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkynndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstingeniøren et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjestående arbeider mv.

Personvern

iVerdi AS, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her

[Personvernerklæring - iVerdi](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på

www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstingeniørenens rolle

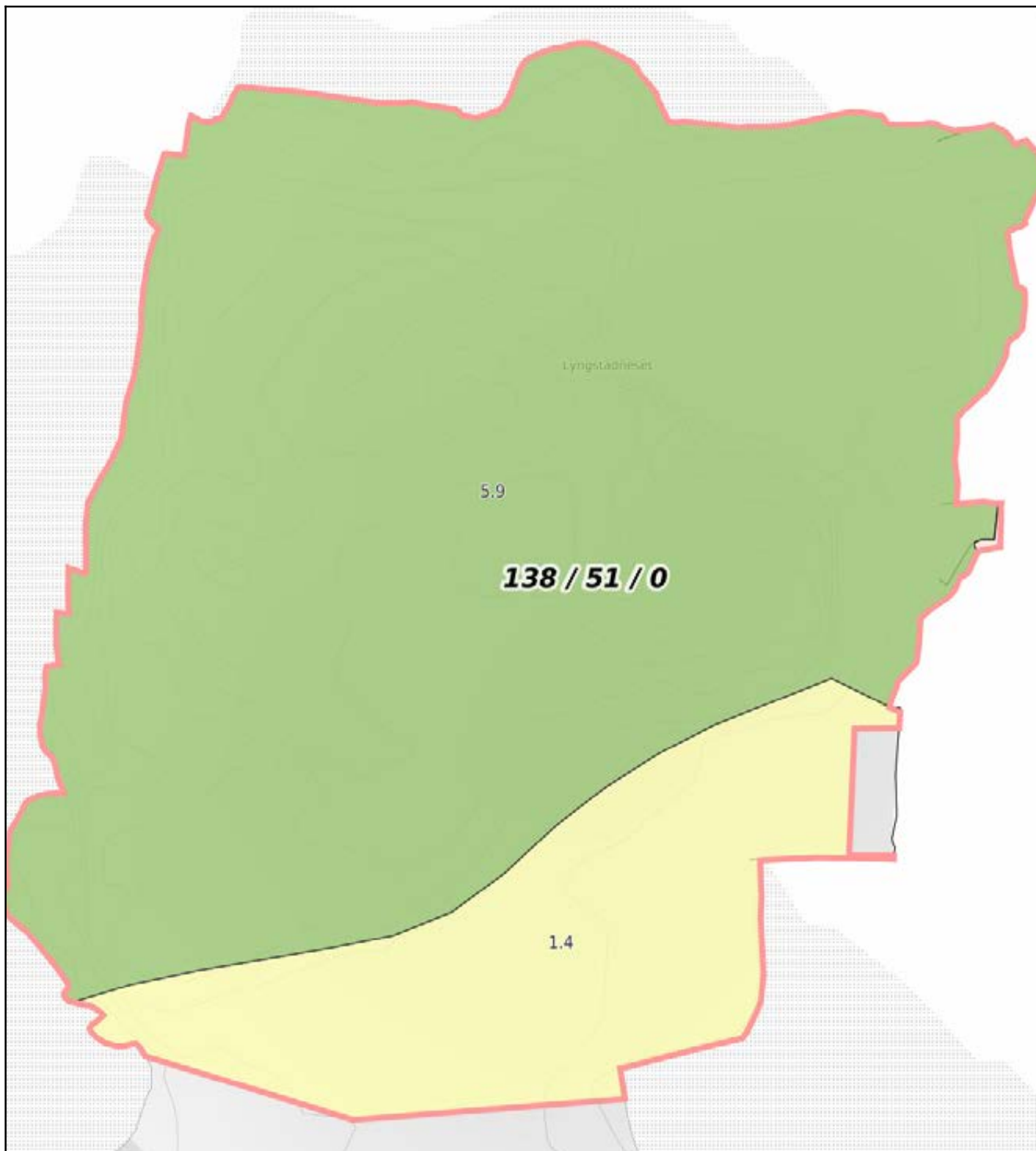
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på

www.norsktakst.no

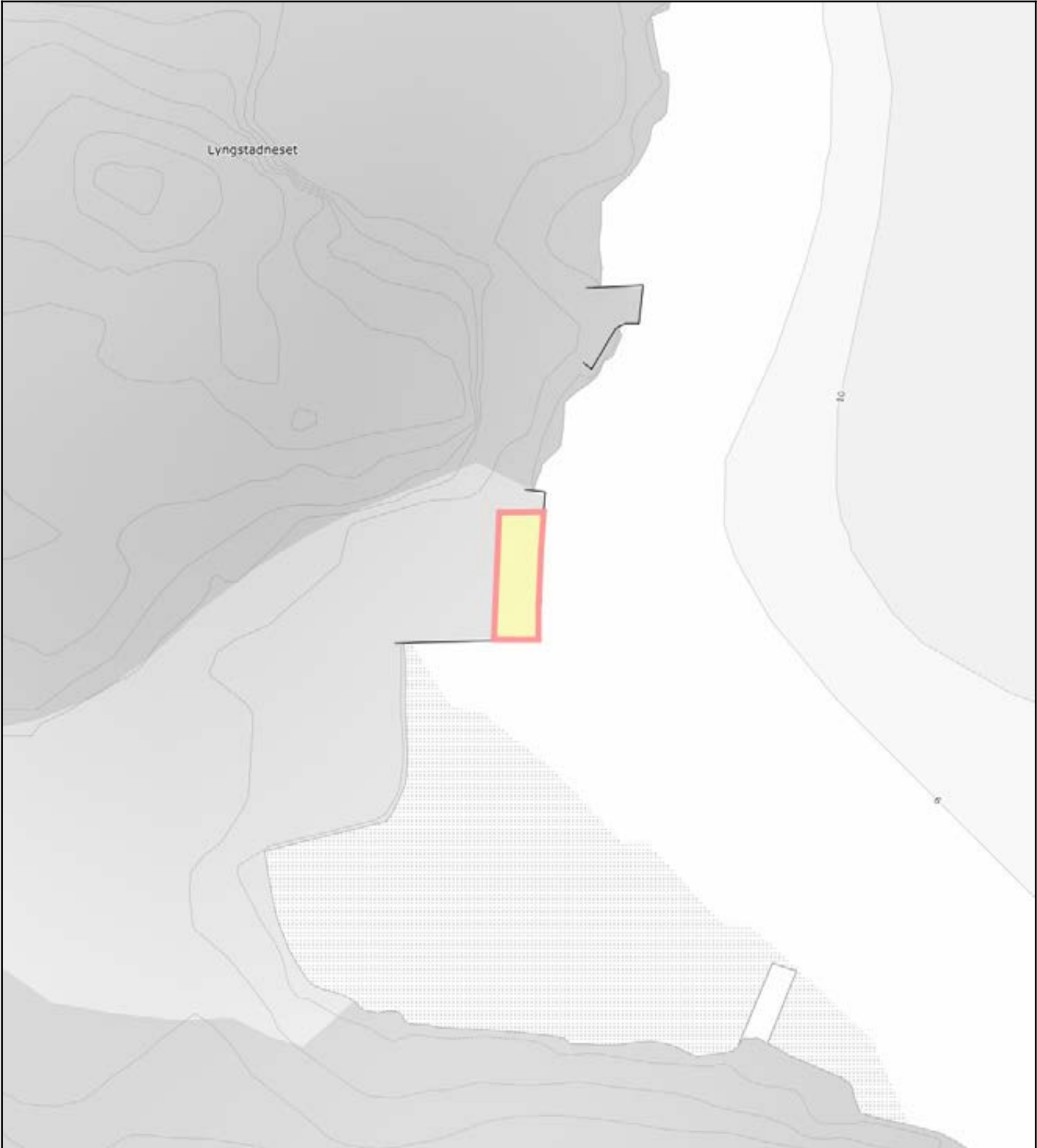
Reklamasjonsnemda for takstmenn

Verditakstens avgrensninger

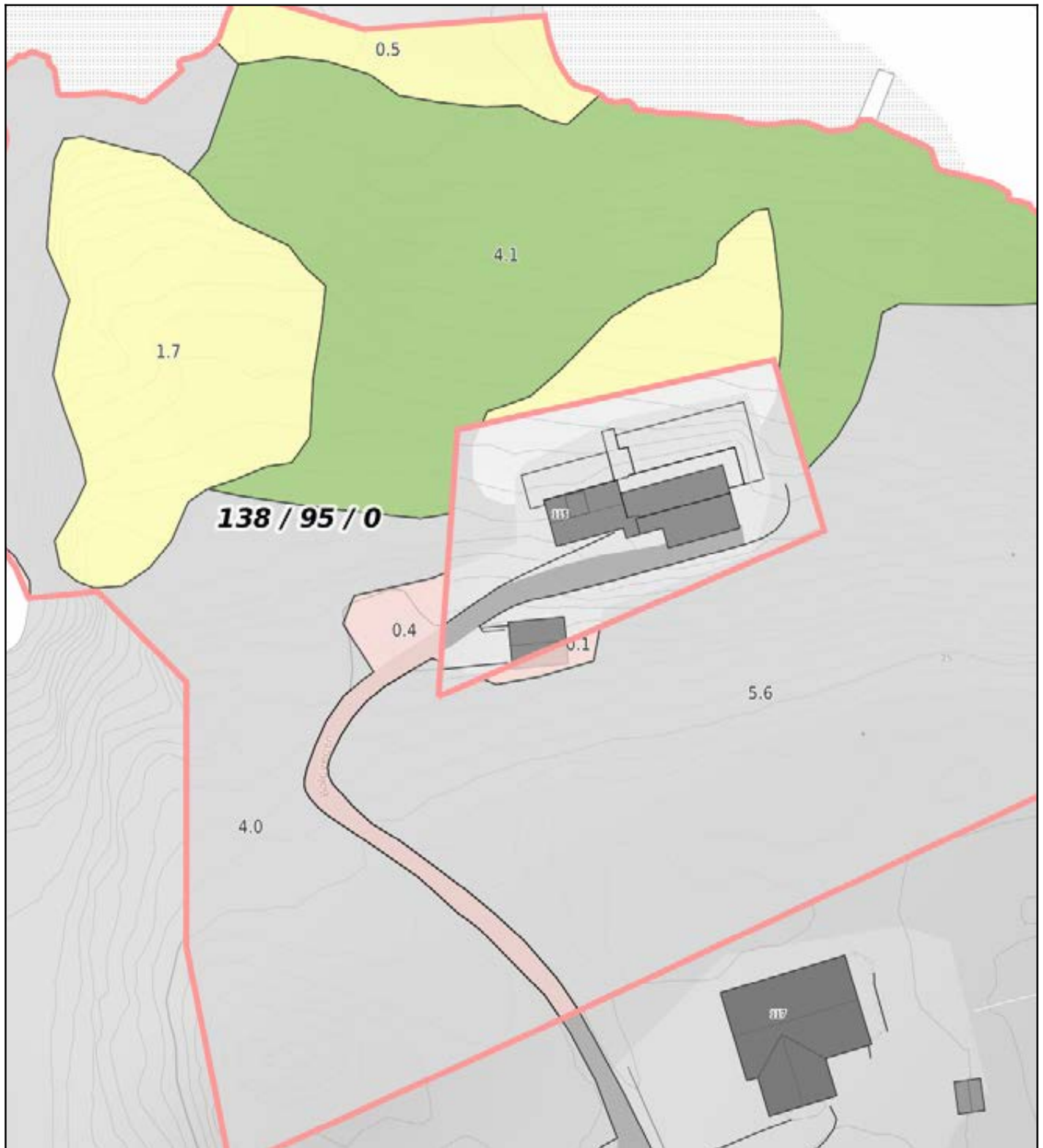
Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon.



051015m Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 13.05.2025 13:29 Eiendomsdata verifisert: 13.05.2025 12:43	Markslag (AR5) 7 klasser <table><tr><th>TEGNFORKLARING</th><th>AREALTALL (DEKAR)</th></tr><tr><td> = Fulldyrka jord</td><td>0.0</td></tr><tr><td> 5 Overflatedyrka jord</td><td>0.0</td></tr><tr><td> 6 Innmarksbeite</td><td>1.4</td></tr><tr><td> w Produktiv skog *</td><td>5.9</td></tr><tr><td>Annet markslag</td><td>0.0</td></tr><tr><td>Bebygd, samf., vann, bre</td><td>0.0</td></tr><tr><td>Ikke kartlagt</td><td>0.0</td></tr><tr><td>Sum</td><td>7.3</td></tr></table>	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	= Fulldyrka jord	0.0	5 Overflatedyrka jord	0.0	6 Innmarksbeite	1.4	w Produktiv skog *	5.9	Annet markslag	0.0	Bebygd, samf., vann, bre	0.0	Ikke kartlagt	0.0	Sum	7.3	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)																			
= Fulldyrka jord	0.0																			
5 Overflatedyrka jord	0.0																			
6 Innmarksbeite	1.4																			
w Produktiv skog *	5.9																			
Annet markslag	0.0																			
Bebygd, samf., vann, bre	0.0																			
Ikke kartlagt	0.0																			
Sum	7.3																			
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.																			



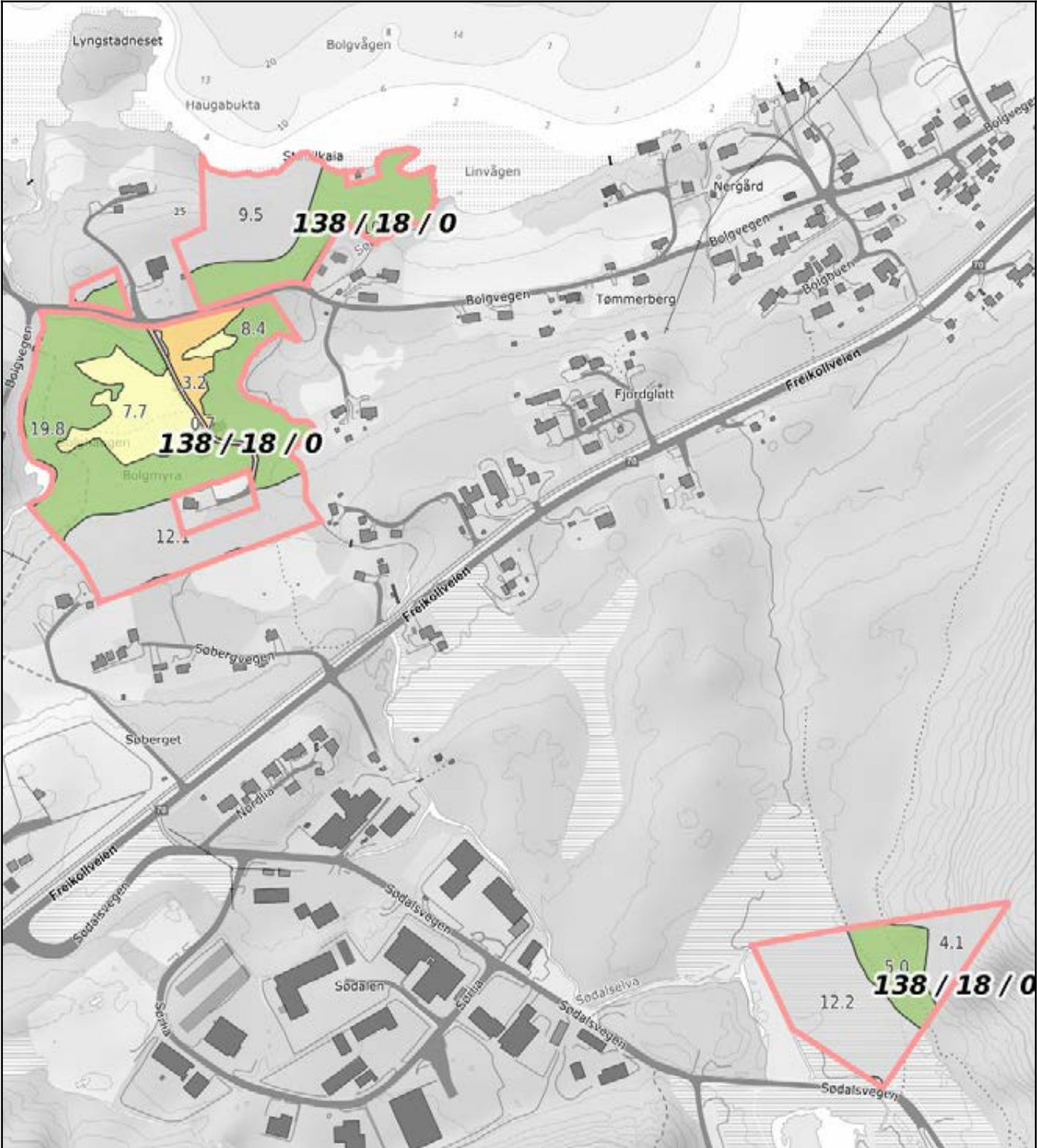
051015m Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 13.05.2025 13:27 Eiendomsdata verifisert: 13.05.2025 12:43	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING = 5 6 w Fulldyrka jord Overflatedyrka jord Innmarksbeite Produktiv skog * Annet markslag Bebygd, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum AREALTALL (DEKAR) 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
GÅRDSKART 1505-138/46/0 Tilknyttede grunneiendommer: 138/46/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	— Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt



051015m Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 13.05.2025 21:03 Eiendomsdata verifisert: 13.05.2025 21:03	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING AREALTALL (DEKAR) Fulldyrka jord 0.0 5 Overflatedyrka jord 0.0 6 Innmarksbeite 2.7 w Produktiv skog * 4.1 2.7 4.1 Annet markslag 9.6 Bebyggd, samf., vann, bre 0.5 10.1 Ikke kartlagt 0.0 0.0 Sum 16.9 16.9 * Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI		



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOKONOMI



050100150m Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 13.05.2025 13:20 Eiendomsdata verifisert: 13.05.2025 12:37	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING = Fulldyrka jord 5 Overflatedyrka jord 6 Innmarksbeite w Produktiv skog * Annet markslag Bebygd, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum AREALTALL (DEKAR) 3.2 0.0 8.4 11.6 44.9 44.9 38.6 1.5 40.1 0.0 0.0 96.6 96.6 <td> Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. </td>	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
GÅRDSKART 1505-138/18/0 Tilknyttede grunneiendommer: 138/18/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt

NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI



0 20 40 60m Målestokk 1: 2000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 13.05.2025 13:32 Eiendomsdata verifisert: 13.05.2025 12:44	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING <table> <tr> <td>5</td><td>Fulldyrka jord</td><td>0.5</td></tr> <tr> <td>6</td><td>Overflatedyrka jord</td><td>0.0</td></tr> <tr> <td>w</td><td>Innmarksbeite</td><td>5.9</td></tr> <tr> <td></td><td>Produktiv skog *</td><td>1.7</td></tr> <tr> <td></td><td>Annet markslag</td><td>5.8</td></tr> <tr> <td></td><td>Bebyggd, samf., vann, bre</td><td>1.3</td></tr> <tr> <td></td><td>Ikke kartlagt</td><td>0.0</td></tr> <tr> <td></td><td>Sum</td><td>15.2</td></tr> </table> AREALTALL (DEKAR)	5	Fulldyrka jord	0.5	6	Overflatedyrka jord	0.0	w	Innmarksbeite	5.9		Produktiv skog *	1.7		Annet markslag	5.8		Bebyggd, samf., vann, bre	1.3		Ikke kartlagt	0.0		Sum	15.2	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
5	Fulldyrka jord	0.5																								
6	Overflatedyrka jord	0.0																								
w	Innmarksbeite	5.9																								
	Produktiv skog *	1.7																								
	Annet markslag	5.8																								
	Bebyggd, samf., vann, bre	1.3																								
	Ikke kartlagt	0.0																								
	Sum	15.2																								
GÅRDSKART 1505-138/77/0 Tilknyttede grunneiendommer: 138/77/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	— Arealressursgrenser □ Eiendomsgrenser ● Driftssenterpunkt																								

NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

NOTATER

[illegible]







**KRISTIANSUND
KOMMUNE**



Målestokk
1:3000

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



KARTUTSNITT



Eiendom:

Gnr: 138

Bnr: 18

Fnr: 0

Snr: 0

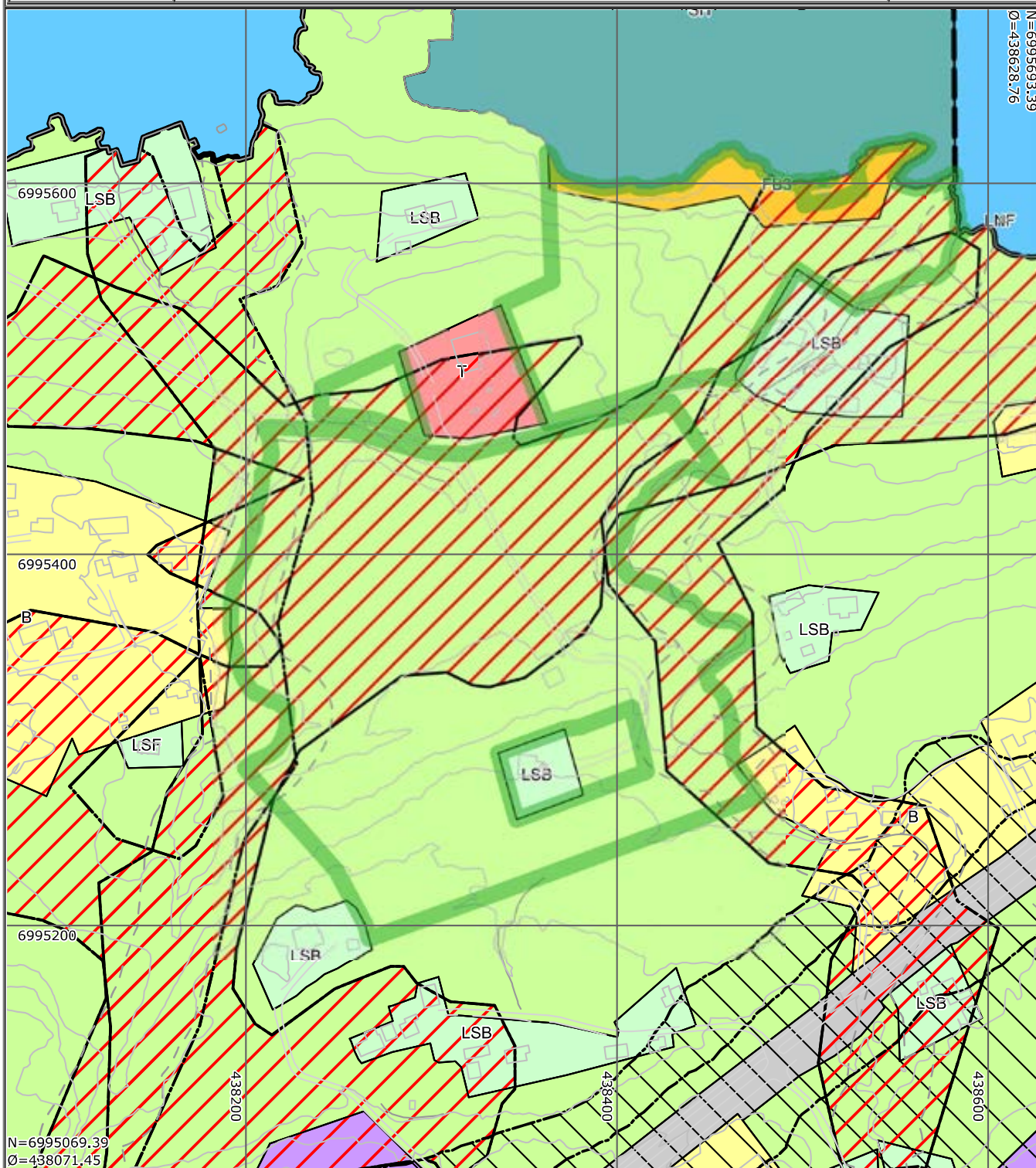
Adresse: 6520 FREI

Hj.haver/Fester:

**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 28/5-2025 Sign:

Målestokk
1:3000



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

-  Kvikkleire
-  Flom
-  Rød sone iht T-1442
-  Gul sone iht T-1442
-  Boligbebyggelse - Nåværende
-  Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
-  Næringsvirksbebyggelse - Nåværende
-  Fritidsbebyggelse - Fremtidig
-  Veg - Nåværende
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
-  LNFR for spredt boligbebyggelse - Nåværende
-  LNFR for spredt fritidsbebyggelse - Nåværende
-  Småbåthavn - Fremtidig
-  KpBestemmelseOmråde
-  Ferdsel - Nåværende
-  Småbåthavn - Nåværende



KARTUTSNITT



Eiendom:

Gnr: 138

Bnr: 18

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: 6520 FREI

Hj.haver/Fester:

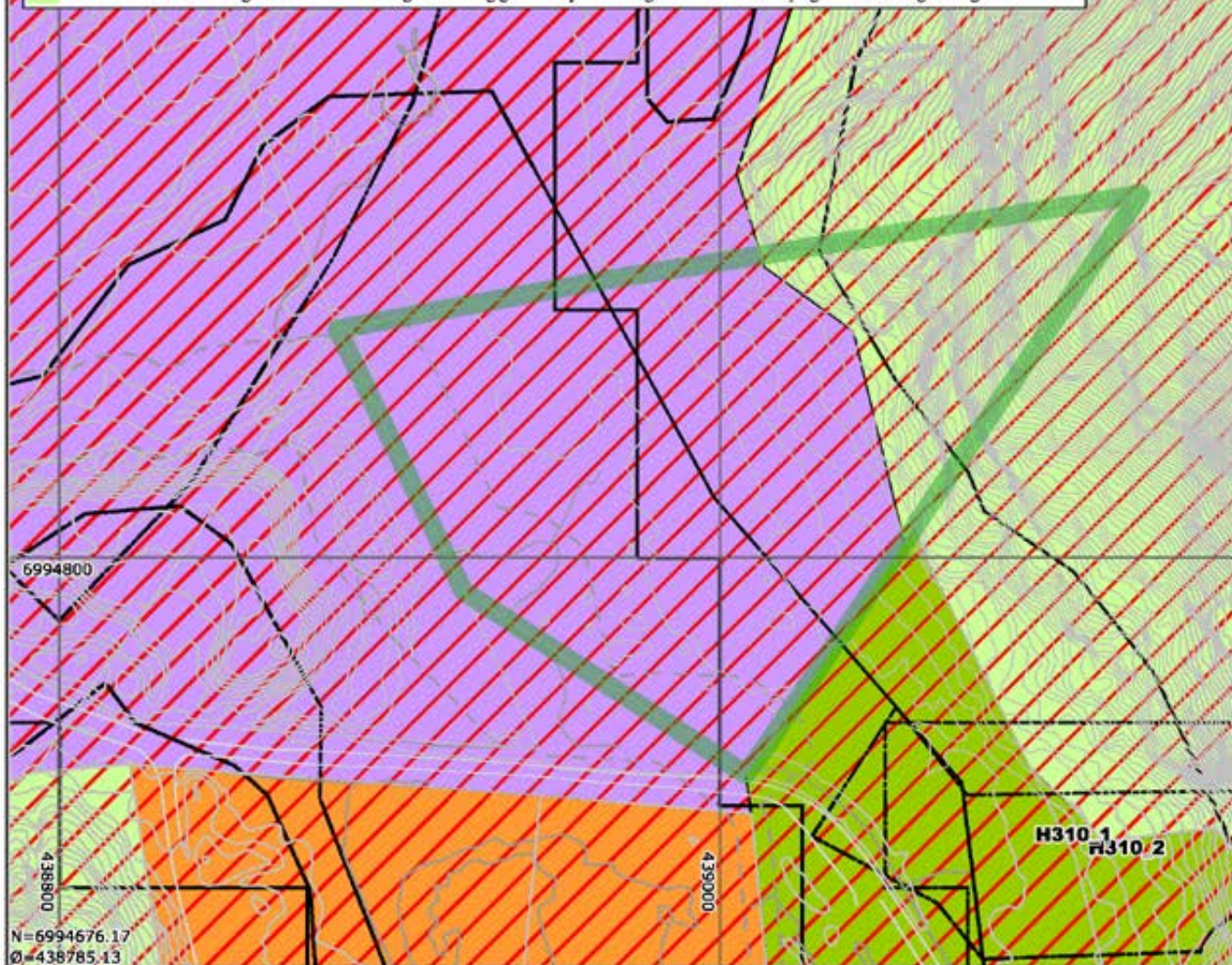
**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 28/5-2025 Sign:

Målestokk
1:2000

Tegnforklaring

- ☒ Jord og flomskred
- ☒ Steinsprang
- ☒ Snøskred
- ☒ Kvikkleire
- ☒ Flom
- ☒ Brann-/ eksplosjonsfare. Ytre sone
- ☒ Næringsvirksomhetsbebyggelse - Nåværende
- ☒ Idrettsanlegg - Nåværende
- ☒ Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
- ☒ LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende



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



28.05.2025

Megleropplysninger

Adresse:			
Gnr.: 138	Bnr.: 18	Fnr.:	Snr.:

Gjeldende planer med bestemmelser

Eiendommen er:

☒ Regulert ☒ Uregulert

Planopplysninger	PlanID og plannavn	Formål	Vedtatt dato
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel 2020-2032 med mindre endring vedtatt 14.05.2024	LNF for spredt boligbebyggelse (LSB) og LNF-område - nåværende samt fritidsbebyggelse (FB3, kun naust) – fremtidig. Næringsbebyggelse – nåværende	07.09.2023 14.05.2024
Kommunedelplan			
Reguleringsplan	200020001 Sødalen II (gjelder teig i Sødalen)	Industri, forretning, kontor mv.	19.02.2002
Mindre reguleringsendring/B ebyggelsesplan			

Bestemmelser til plan som er vedlagt:

☒ Kommuneplan ☐ Kommunedelplan
☒ Reguleringsplan ☐ Mindre endring/Bebyggelsesplan

Kommentarer:

- Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt: Eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone H320_1 Flom, H310_4 Kvikkleire, H310_3 Snøskred og H350_3 Brann-/ og eksplosjonsfare, ytre sone.
- Ved motstrid går kommune(-del) planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en detaljeringssone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.

Innsendte arealplaner



Planer under arbeid i området:

☐ Ja

☐ Nei

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

Kommentarer:

Avkjørsel til eiendommen

- ☐ Eiendommen har (regulert) avkjørsel til/fra offentlig gate/vei.
- ☒ Eiendommen har avkjørsel til/fra privat vei. Rettighet til adkomst må avklares/ sikres.
- ☐ Eiendommen har avkjørsel til/fra regulert felles adkomst/vei.
- ☐ Eiendommen har kun gangadkomst til offentlig vei.

Kommentar:

Næringseiendommen har regulert, men ikke opparbeidet avkjørsel fra offentlig vei.

Kommentarer til ordren:

Med hilsen:

Plan og byggesak, reguleringsavdelingen v/Marita K. Spånberg
28.05.2025

BUDSKJEMA TVANGSSALG

Oppdragsnr. 4-0294/24

Bindende kjøpetilbud. Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven signeres.

Undertegnede gir herved følgende bud på eiendommen:

EIENDOM		
Adresse og matrikkel		
Bolga - tomteareal, 6520 Frei - gnr. 138, bnr. 18, 46, 51, 77 og 95 i Kristiansund kommune.		
Tilbudt kjøpesum (NOK):	Beløp i blokkbokstaver	Beløp

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Generelt

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

Hvem kan være medhjelper?

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

Markedsføringen

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

Feil og mangler, heftelser m.m.

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

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

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

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

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Oppgjør og overtakelse

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

Forsikring

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

Saksøktes fraflytting

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

Skjøte

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

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

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



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/