Kårhaugen 14

FREI



Prisantydning Kr 2 490 000,- **Boligtype** Butikk/Handel
BRA-i/BRA Total Megler Aleksander Faksvåg Talgø Tlf 990 26 362

notar



Kårhaugen 14

Frei aldersboliger - Innholdsrik næringseiendom med flott beliggenhet i Ørnvika på Frei. Utviklingsmuligheter!

Adresse	Kårhaugen 14 6522 FREI
Prisantydning	Kr 2 490 000,-
Omkostninger	Kr 63 340,-
Totalpris	Kr 2 553 340,-
BRA-i/BRA Total	
Eierform	Eiet
Boligtype	Butikk/Handel
Byggeår	1968
Soverom	0
Etasje	1

Din lokale eiendomsmegler Aleksander Faksvåg Talgø har gleden av å presentere Kårhaugen 14. Tidligere Frei aldersboliger er en innholdsrik næringseiendom i sentrum av Ørnvika på Frei i Kristiansund kommune. Bygningen er på ca 1545 kvm BRA og har et stort utviklingspotensial. Bygningen er fra 1969 og tilbygget i 2003. Bygningen er en eldre omsorgsbolig/eldreboliger som fremstår med oppgraderingsbehov både utvendig og innvendig, og noen bygningsdeler har utlevd eller tilnærmet utlevd sin levetid. Eiendommen bærer preg av manglende vedlikehold de senere årene. Ingen beboere der i dag og bygget står tomt. Stor tomt på ca 11,5 dekar som strekker seg ned til sjøen. Velkommen på visning!



Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Aleksander Faksvåg Talgø

Eiendomsmegler MNEF/ Partner
990 26 362 / aleksander@notar.no

Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	7
Nøkkelinformasjon	8
Vedlegg	13
Budgivning	63

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.

Salgs-garanti

Ingen salg
Ingen regning

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 budgivining:
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"



Dronefoto



Dronefoto



Dronefoto



Dronefoto

BELIGGENHET

Eiendommen ligger sentralt til i Ørnvika, med gode solforhold og fantastisk utsikt ut over Årsundfjorden.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE
Kårhaugen 14, 6522 FREI

OPPDRAGSNUMMER
4-0112/25

SELGER
Kristiansund Kommune

MATRIKKEL
Gårdsnummer 120, bruksnummer 279, , ideell andel 1/1.
i Kristiansund kommune.

EIEFORM
Eiet

BOLIGTYPE
Butikk/Handel

ENERGIKLASSE
Energifarge rød og bokstav G.

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

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

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

TOMT
Eiet tomt på 11.439 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT
Relativt flat tomt med store områder som pr i dag ikke er bebygd. Opparbeidet asfaltert adkomst, parkering og plenområder.

Det gjøres oppmerksom på at det vil gjennomføres arealoverføring av en parsell på ca. 550 m2. Se vedlagt tillatelse fra kommunen for nærmere informasjon.

TAKST
Tilstandsrapport datert 29.04.2025. utført av Sertifisert takstmann Jan Soleim.

BYGGEÅR
1968

BYGGEMÅTE
Eiendommen er oppført av støpte grunnmurer, støpte etasje skiller, betongkonstruksjoner i vegger
og tak. Deler av innervegger murte vegger. Vegger er isolerte og kledd utvendig med panel og plater mellom betong fundamentering. Utvendig tak er tekket med papp.
UTVENDIG:

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN
Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann. Avvik som kan kreve tiltak:
- Drenering
- Radon: det er ikke utført radonmålinger.
- Yttervegger
- Utvendige overflater
- Vinduer
- Taktekking og membran
- Utvendige beslag
- Frittbærende dekker
- Andre VVS-installasjoner
- Bygning, generelt
- Innvendige dører
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Annet fast inventar
- Terreng

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann. Store eller alvorlige avvik:
- Overflater på innvendige vegger (1. etasje)
- Ytterdører og porter: Det er behov for strakstiltak på eldre tre dørene i u.etg da disse har fuktskader i dag.
Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming.

Følgende har fått tilstandsgrad IU av takstmann.
Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Elkraft, generelt: Ikke vurdert på tilstandsnivå. Ukjent TG, takstmann er ikke el.fagmann, egen kontroll av eltakstmann
anbefales.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER
Tilbygg (i 2003) Fløy A og B tilbygget og ferdigstilt 2004

REGULERINGS- OG AREALPLANER
Eiendommen ligger i reguleringsplanen for 19830002 Ørnvika datert 18.10.1983 og er regulert til offentlig bygninger og offentlig kjørevei.
Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Kristiansund kommune.

OPPVARMING
Elektrisk.

PARKERINGSFORHOLD
Parkering på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via privat stikkledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

BEBYGGELSE
Bebyggelsen rundt er næringseiendom, eneboliger og offentlig sykehjem.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Det foreligger ingen opprinnelige bygningstegninger for bygningen grunnet alder. Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer/påbygg/tilbygg etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringsdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse for den aktuelle bruken. Risikoen for dette overtas av kjøper.

Det foreligger tegninger for oppføring av ny fløy A og B fra 2004.
Ferdigattest for renovering av fløy A og B datert 30.08.2004.

Ferdigattest for tilbygg ble utstedt 20.2.2018.

INNHOLD
Bygningen har en del fastmontert utstyr og løsøre, og disse følger med ved salg.

STANDARD
Eiendommen er oppført av støpte grunnmurer, støpte etasje skiller, betongkonstruksjoner i vegger
og tak. Deler av innervegger murte vegger. Vegger er isolerte og kledd utvendig med panel og plater
mellom betong fundamentering. Utvendig tak er tekket med papp.

Bygningen er fra 1969 og tilbygget i 2003. Bygningen er en eldre omsorgsbolig/eldreboliger som fremstår med noe oppgraderingsbehov både utvendig og innvendig, og noen bygningsdeler har utlevd eller tilnærmet utlevd sin levetid. Eiendommen bærer preg av manglende vedlikehold de senere årene. Ingen beboere der i dag og bygget står tomt.

AREALER
BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING
Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Det er forutsatt at areal er godkjent til dagens bruk,
samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er

oppfylt.

ØKONOMI

PRISANTYDNING
Kr. 2 490 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr 35 302,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER
Kommunale avgifter omfatter vann, vannmålerleie og avløp.
Eiendommen er registrert med fritak for renovasjonskostnader tom. 01.04.2025. Det samme gjelder for eiendomsskatt. Kjøper må påregne gebyrer etter omsetning av eiendommen.

OMKOSTNINGER
kr. 2 490 000,- (Prisantydning)
---
kr. 62 250,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 63 340,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 2 553 340,- (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.

SERVITUTTER/RETTIGHETER
1968/303321-2/61 28.11.1968 BESTEMMELSE OM GJERDE

1968/301733-1/61 25.06.1968 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1505 GNR: 120 BNR: 4

1991/4608-4/61 06.06.1991 SAMMENSLÅING
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 1505 GNR: 120 BNR: 156
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 1505 GNR: 120 BNR: 358

Det gjøres oppmerksom på at det også vil tinglyses en veirett på eiendommen i favør gnr. 120 bnr. 300 og bnr. 459. Kjøper kan ikke motsette seg en slik tinglysing. Ta kontakt med megler dersom du ønsker nærmere informasjon om den aktuelle veiretten.

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
22.10.2026

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

MEGLER
Aleksander Faksvåg Talgø , Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Epost: aleksander@notar.no

MEGLERS VEDERLAG
Prosentprovisjon med 0.875% av kjøpesum (inkl. mva).

Oppgjørsgebyr	kr.	5 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	12 375,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(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

SENTRALE LOVER

Eiendommen overtas i den stand som den var ved Kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangels vurdering skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsippene i avhendingsloven § 3-9 legges til grunn, dog slik at disse prinsippene fravikes slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller:

1) Dersom Selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
2) Dersom Selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. avhendingsloven § 3-7 og kjøpsloven § 19 b).
3) Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. avhendingsloven § 3-8 og kjøpsloven § 19 a).

Avhl § 3-9 fravikes imidlertid slik at kjøper ikke kan gjøre gjeldende at det foreligger skjulte mangler ved eiendommen, verken som følge av at eiendommen er i dårligere stand enn det kjøper har lagt til grunn (avhl §3-9, siste punktum), eller at selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt (avhl § 3-). Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum og kjøpsloven § 19 litra c), tilligger etter dette Kjøper. Avhl § 4-19 fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til to år etter overtakelse. Det tas også forbehold om at det foreligger feil i henhold til offentligrettslige krav, jf avhl § 3-2, annet ledd. Kjøper kan heller ikke påberope at det foreligger mangler i henhold til avhl §§ 4-17 og 4-18. Ovennevnte forhold er tatt hensyn til ved beregning av kjøpesummen. For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt denne kontrakt og/eller fremlagt av Selger i forbindelse med transaksjonen, så har Selger opplyst at Selger ikke er kjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at Selger bare svarer for eventuelle feil som Selger selv likevel var kjent med. Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommenes arealer, (utvendige og innvendige) eller tomtestørrelse, skal ikke under noen omstendighet kunne gi Kjøper grunnlag for mangels krav. Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

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

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

BUDGIVNING

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

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

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 vil det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

Vedlegg

KÅRHAUGEN 14

Tilstandsrapport
Reguleringskart
Matrikkelrapport
Bygningstegninger
Ferdigattest
Energimerking

TILSTANDSRAPPORT

Matrikkel:	**Gnr 120: Bnr 279**
Kommune:	**1505 KRISTIANSUND KOMMUNE**
Betegnelse:	**Omsorgsboliger**
Adresse:	**Kårhaugen 14, 6522 FREI**



Dato befaring:	29.04.2025
Utskriftsdato:	15.05.2025
Oppdrag nr:	180786

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst
VerdiAnalyse AS
Tømmervågvegen 3277, 6590 TUSTNA
Telefon: 906 38 404

Sertifisert takstingeniør:
Jan Soleim
Telefon: 906 38 404
E-post: js@verdi-analyse.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

Norsk takst

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Denne rapporten bør ikke benyttes for boligsalg til forbruker etter 1. januar 2022. Den tilfredsstiller ikke de nye reglene i Avhendingslova og forskriften til den. Bare tilstandsrapporter som tilfredsstiller de nye kravene, er gyldige mellom selger og kjøper. Dersom du tror at boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern

Norsk takst og takstingeniøren behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstingeniøren trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten.Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/d71e9dc5-801d-4a8c-b14e-5d36ce1273ca

Forutsetninger

Denne rapporten er ikke ment for bruk ved omsetning av bolig, og gir ikke fullgodt informasjonsgrunnlag for hverken kjøpere eller selgere. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes Boligsalgsrapport med verditakst, da denne rapporten er bygget på en standard (NS 3600) ment for boligomsetning.

Tilstandsrapporten er en teknisk rapport for vedlikeholdsplanlegging av byggverk. Hensikten med tilstandsanalysene er å tidlig fange opp skader og vedlikeholdsbehov som et ledd i forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommer (FDV). Denne typen vedlikeholdsplanlegging bidrar til å opprettholde bygningens tekniske standard og å redusere vedlikeholdskostnadene sett over bygningens brukstid.

Det legges spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som etter takstingeniørens skjønn er særlig relevante ved forvaltning og driftsplanlegging for vedlikehold av bygninger. Tilstandsrapporten skal være et grunnlag for planlegging på kort og lang sikt og et grunnlag for beregning av de økonomiske konsekvensene av bygningens tilstand.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningsdeler). Med mindre annet fremgår, er rapporten basert på undersøkelsesnivå 1. Det gjennomføres derfor kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

Byggtekniske tilstandssvekkelser angis etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 6 måneder bør takstingeniøren kontaktes for oppdatering.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstingeniørens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.
Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Som grunnlag for denne rapporten er opplysninger gitt av eier eller eiers representant, egne observasjoner og opplysninger fra Eiendomsverdi og kommunal info. Beregnede arealer er beregnet ut i fra oversendte tegninger.
Tilstandsrapporten er en teknisk rapport for vedlikeholdsplanlegging av byggverk. Hensikten med tilstandsanalysene er å tidlig fange opp skader og vedlikeholdsbehov som et ledd i forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommer (FDV). Denne typen vedlikeholdsplanlegging bidrar til å opprettholde bygningens tekniske standard og å redusere vedlikeholdskostnadene sett over bygningens brukstid.
Det legges spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som etter takstingeniørens skjønn er særlig relevante ved forvaltning og driftsplanlegging for vedlikehold av bygninger. Tilstandsrapporten skal være et grunnlag for planlegging på kort og lang sikt og et grunnlag for beregning av de økonomiske konsekvensene av bygningens tilstand.
Rapportens struktur
Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningsdeler). Med mindre annet fremgår, er rapporten basert på undersøkelsesnivå 1.
Det gjennomføres derfor kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.
Byggtekniske tilstandssvekkelser angis etter denne standarden på følgende måte:
· Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
· Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
· Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
· Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takst ingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 6 måneder bør takstingeniøren kontaktes for oppdatering.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.
Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt Tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.
Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen. Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen, er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.
For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan.
Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/utvikling av eiendommen.

Konklusjon tilstand

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

GENERELT:
Innholdsrik næringseiendom i sentrum av Ørnvika på Frei i Kristiansund kommune. Bygningen er fra 1969 og tilbygget i 2003. Bygningen er en eldre omsorgsbolig/eldreboliger som fremstår med noe vedlikehold og oppgraderingsbehov både utvendig og innvendig, og har bygningsdeler som har utlevd eller tilnærmet utlevd sin levetid. Bygningen er 35 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til oppgradering.
Undertegnede anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for bygget/ byggene. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Bygningsmassen/ byggets alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.
God adkomst fra offentlig vei. Offentlig vann og avløp.
Ved kjøp av næringseiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder. Byggets energibehov ventilasjon og varmekilder er noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.
Bygningen fremstår med et behov både utvendig og innvendig.
TILSTAND:
Følgende punkter har avgjørende betydning for bedømming av denne bygningens tekniske tilstand, alle disse punktene har fått tilstandsgrader 2 eller 3:
Noe fukt i kjeller og noe malingsavflassing og fukt utslag i u etg, spesielt i bod arealet.
Veggkonstruksjon og utvendige fasader: Råte på utvendig kledning og plater, samt fuktinnslag i sør/vestlige hjørne på bygget.
Vinduer og dører: Vinduer har variert alder. Trevinduer bak bygget er av eldre dato, front mot vest er vinyl vinduer som er av nyere dato selv om disse også er blitt noen år. Vinduer får tilstandsgrad 2 pga. elde og slitasje.
Takkonstruksjon: Det er tak sluker som ikke er renset/holdt åpne og det står dammer på taket. Eldre ventiler og luftebaler på tak som har noen rustskader. Tiltak må på regnes.
Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført. For nærmere info om energiforbruk se bygningens energiattest.

En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasje, dårlig vedlikehold, utidsmessig heter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slike forhold må en kjøper forvente.

TUSTNA, 15.05.2025



Jan Soleim
Uavhengig takstmann /MNT
Telefon: 906 38 404

VerdiAnalyse AS
Tømmervågvegen 3277, 6590 TUSTNA
Telefon: 906 38 404

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Kristiansund Kommune v/Eiendomsdrift
Takstingeniør:	Jan Soleim
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 29.04.2025. - Jan Soleim. Uavhengig takstmann /MNT. Tlf. 906 38 404

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Omsorgsboliger
Beliggenhet:	Eiendommen ligger sentralt til i Ørnvika, ca 4 min kjøring til Rensvik sentrum.
Bebyggelsen:	Tidligere omsorgsboliger for Frei og Kristiansund kommune. Bebyggelsen i rundt er næringseiendommer, eneboliger og offentlig sjukehjem.
Standard:	Eiendommen bærer preg av manglende vedlikehold de senere årene. Ingen beboere der i dag og bygget står tomt. Eiendommen er oppført av støpte grunnmurer, støpte etasje skiller, betongkonstruksjoner i vegger og tak. Deler av innervegger murte vegger. Vegger er isolerte og kledd utvendig med panel og plater mellom betong fundamentering. Utvendig tak er tekket med papp.
Om tomten:	Relativt flat tomt med store områder som pr i dag ikke bebygd. Tomten er på ca. 12 000 m². Opparbeidet asfaltert adkomst, parkering og plenområder.
Regulering:	Bo- og servicesenter: Helse- og sosialtjenester Tilbygg: Annet som ikke er næring Ombygging: Bolig
Adkomstvei:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat stikkledning.
Andre forhold:	Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen og datagrunnlaget kommer fra Statens kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Merk: Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1505 KRISTIANSUND Gnr: 120 Bnr: 279
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	11 989 m² Arealkilde: I følge matrikkel fra Kristiansund kommune.
Hjemmelshaver:	Kristiansund Kommune v/Eiendomsdrift
Adresse:	Postboks 178, 6501 KRISTIANSUND N

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	12.05.2025	Innhentet fra Eiendomsverdi	Innhentet		
Tegninger	24.04.2025	Opplysninger oversendt pr mail fra megler.	Innhentet		
Grunnbokutskrift	12.05.2025	Opplysninger oversendt pr mail fra megler.	Innhentet		
Kvitt. off. avgifter	24.04.2025	Opplysninger oversendt pr mail fra megler.	Innhentet		
Målebrev	24.04.2025	Opplysninger oversendt pr mail fra megler.	Innhentet		
Reguleringsplaner	24.04.2025	Opplysninger oversendt pr mail fra megler.	Innhentet		
Infoland.no	24.04.2025	Opplysninger oversendt pr mail fra megler.	Innhentet		
Megler	24.04.2025	Opplysninger oversendt pr mail fra megler.	Innhentet		

Bygninger på eiendommen

Tilstandsrapport Næringsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1968 Kilde: I følge Eiendomsverdi.

Anvendelse: Tidligere omsorgsboliger.

Tilbygg (i 2003) Fløy A og B tilbygget og ferdigstilt 2004

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
Underetasje	412	392	172	220	
1. etasje	1 195	1 153	1 153		
Sum bygning:	1 607	1 545	1 325	220	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Det er forutsatt at areal er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Tilstandsvurdering

Tilstandsvurdering for Tilstandsrapport Næringsbygg

Grunn og fundamenter, generelt - Tilstandsrapport Næringsbygg		
Beskrivelse:	Støpte grunnmurer på fjell.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Deler av muren er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Kontrollen er stikkprøvebasert. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Det kan oppstå kondens innvendig. Det er manglende utvendig isolering av grunnmur. Noe maling og saltutslag på grunnmurer, noe som indikerer fuktvandring i vegger. Material/symptom: Det er ikke registrert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tilltak, men da deler av konstruksjon er skjult anbefales det ytterligere undersøkelser. Overvåk tilstanden jevnlig og sørg for god lufting i krypkjeller. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av eiendommen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Alle som leier ut bolig må måle radonnivået og eventuelt gjøre tiltak mot høye radonnivåer, måling er ikke utført.	

Drenering - Tilstandsrapport Næringsbygg		
Beskrivelse:	Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede brukstid.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ingen synlige tegn til at det er etablert fuktsikring. På grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er påvist fuktvandring, fuktopptrekk malings avflassing i grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering. Material/symptom: Radon: Det er ikke utført radonmålinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Material/symptom: Overvåk tilstanden jevnlig. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60mm, 3 m fra grunnmur) Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold og alder. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år	TG: 2

Yttervegger - Tilstandsrapport Næringsbygg	
Beskrivelse:	Støpte grunnmurer og vegger. Noen vegger er kledd med glatte eternitt plater, noen liggende kledning og noen malte overflater.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn de som var da dette ble bygget. Kledning og fasade plater har stedvis fukt skader. Synlig fukt i sør/vestlige hjørnet. Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Halvparten av forventet brukstid på kledning og fasadeplater er oppnådd eller nært forestående. Vær og bruksslitasje er synlig utvendig. Tiltak må påregnes. Material/symptom: Det er ikke registrert avvik på veggkonstruksjon som tilsier at man må påregne umiddelbare tilltak. Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og der kan være risiko for skjulte skader i veggen som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep. Det er synlig fuktinnslag i hjørnet sør/vest og nærmere undersøkelser anbefales. Overvåk tilstanden jevnlig. Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Normal tid før slemming av mur / forblending med slemming er 20 - 40 år. Normal tid før omfuging av puss er 20 - 60 år Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år	TG: 2

Utvendige overflater - Tilstandsrapport Næringsbygg		
Beskrivelse:	Noe malte murer, liggende dobbel falset kledning og fasade plater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Synlige fukt og råteskader i kledning og fasade plater. Synlige fukts innslag i fasade i sør/ vestlig hjørne. Normal aldrings svekkelser, men det er påvist noe råteskader og sprekkdannelse i ytterkledning på grunn av værslittasje. Noe tiltak må påregnes og det kan være fare for mere omfattende skader i konstruksjonen. Merk at dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn de som var da denne boligen ble oppført.	TG: 2

Vinduer - Tilstandsrapport Næringsbygg		
Beskrivelse:	Vinduene ble visuelt undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Noen vinduer er fra byggeår 1974 og noen fra 1990 taller og noen fra 2000 tallet. Alle vinduer mot sør/vest er vinyl vinduer.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer fra byggeåret som ikke er skiftet får tilstandsgrad 2 pga. elde og slitasje. Ellers ingen spesielle avvik registrert. Normal tid før utskifting av aluminiums vinduer er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av tre vinduer er 20 - 60 år. Material/symptom: Oppgraderinger/utskiftninger vinduer kan påregnes om noen år, vinduene i dag har bedre isolasjonsevne. Overvåk tilstanden jevnlig, for å få tilstandsgrad 1 eller 0 må vinduer skiftes. Normal tid før utskifting av aluminiums vinduer er 20 - 40 år.	TG: 2

Ytterdører og porter - Tilstandsrapport Næringsbygg		
Beskrivelse:	Eldre enkle ytterdører i tre. Vinyl ytterdører med 2 lags isolerglass.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Mer enn halvparten av forventet brukstid på noen dører er oppnådd, eller nært forestående. Det ble observert noe fuktskader i karm og eldre dører. Ingen synlige punkterte vinduer på befaringsdagen. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Dørene har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Material/symptom: Det er behov for strakstiltak på eldre tre dørene i u.etg da disse har fuktskader i dag. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming.	

Takkonstruksjoner - Tilstandsrapport Næringsbygg		
Beskrivelse:	Betongtak som er oppforet, isolert og med utvendig papp tekking.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen spesielle avvik registrert.	TG: 1

Taktekking og membraner - Tilstandsrapport Næringsbygg		
Beskrivelse:	Flatt tak med lokalt fall/innvendige nedløp. Taktekking med Papp/ folie. Papp tekking er blitt noen år, men ukjent alder. Noe mosegroing og svak krakelering av toppsjikt er synlig noen plasser. Eldre lufte baler med noen synlige rustskader, noe som tyder på eldre utgaver. Gesims beslag. Decra stålplater over inngangsparti.	
 		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking og undertak er oppnådd. Gjennomføringer i denne taktekkingen er svake punkt og risikoen for skader er høy. Alder på taket er ukjent, men eldre taktekking og det må påregnes tiltak og utskiftninger de nærmeste årene. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år. Noen tak sluker var tettet så det var noen vann oppsamling på noen plasser. TG 2 settes på grunn av alder og observerte forhold. Material/symptom: Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med taktekkingen, spesielt ved større nedbørsmengder og/ eller snøsmelting. Tak må inspiseres med jevne mellomrom, og helst etter perioder med løvfall, mye snø og/eller langvarig kulde. Man må holde slukene og taket fritt for løv, kvist og liknende. Samtidig må man kontrollere og utbedre svake punkter som løse beslag eller synlige utettheter. Dette kan medføre lekkasjer/fuktskader i underliggende konstruksjon. Det er behov for strakstiltak, da noen tak sluker virker å være tette. TG 2 settes på grunn av ovennevnte forhold. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekking og undertak skiftes.	

Utvendige beslag - Tilstandsrapport Næringsbygg

Beskrivelse:	Plastbelagte gesims beslag, renner og nedløp. Plastbelagte vannbrett under vinduer og mot mur.








Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen store skader eller feil på gesims beslag. Noen renner har skader og må påregnes utskiftes. Tilstandsgrad gitt pga elde og slitasje. Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år. Normal tid før utskifting av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk er 20 - 30 år.	TG: 2

Trapper og ramper - Tilstandsrapport Næringsbygg

Beskrivelse:	Adkomst areal og trapper er av galvanisert rister og trapper.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige skader på befaringsdagen.	TG: 1

Balkonger, terrasser ol. - Tilstandsrapport Næringsbygg

Beskrivelse:	Balkong mot sør av støpt dekke. Mark plattinger forøvrig.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen spesielle avvik på befarings dagen. Normal vedlikehold må påregnes på betongdekket.	TG: 1

Frittbærende dekker - Tilstandsrapport Næringsbygg

Beskrivelse:	Etasje skillere med betongdekker. Malt dekke i under etasjen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe malingsavfalssing på gulv i under etasjen. Ellers ingen synlige skader på befaringsdagen. Malt himling, og i gang arealer er det nedsenket himling med himlings plater. Deler av muren er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Kontrollen er stikkprøve basert. Etasje skiller fra dette byggeår vil alltid ha enkelte skjevheter. Tilstands grad gitt pga. nevnte forhold. Det kan oppstå kondens i rå kjeller. Salt utslag på noen grunnmurer, dette indikerer fukt vandring i betongkonstruksjoner. Material/symptom: Det er ikke registrert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da deler av konstruksjon er skjult anbefaler jeg ytterligere undersøkelser. Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.	TG: 2

Varme, generelt - Tilstandsrapport Næringsbygg		
Beskrivelse:	Varmekildene er ikke funksjonstestet av takstmann. Ellers er bygget beregnet på el-oppvarming.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann. På generell basis anbefales kontroll utført av fagfolk. For nærmere info om energibruk se boligens energiattest. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at "varme" er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og at TG er gitt ut fra generell vurdering. Varme er sammensatt av flere elementer og tillstandsgrad er gitt ut i fra en generell vurdering.	

Andre installasjoner for brannslukking - Tilstandsrapport Næringsbygg		
Beskrivelse:	Overrislingsanlegg. Brannslanger og pulver apparater	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ikke funksjonstestet.	

Luftbehandling, generelt - Tilstandsrapport Næringsbygg		
Beskrivelse:	Ingen ventilasjon, uten naturlig avtrekk fra ventil i vindu.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bad og vaskerom har behov for god utlufting til en hver tid. Mye av dørene til rommene er fjernet og avtrekk er vanskelig å få kontrollert. Varierende alder på ventilasjon, tilstandsgrad gitt pga alder og slitasje.	

Andre VVS-installasjoner - Tilstandsrapport Næringsbygg		
Beskrivelse:	Soil avløpsrør. Noe oppgraderinger til plast avløpsrør. Kobber vannrør. Noe oppgraderinger til rør i rør. VV-tanker fra 2001.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Soil avløpsrør har brukt opp sin forventet levetid og må påregnes utskiftninger. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ingen spesielle avvik registrert. Normal levetid for vannledning av galvanisert stål er 15 til 30 år. Normal levetid for vannrør av plast/PE/PEX. Utskifting. 25 til 75 år. Normal levetid for vannrør av rustfritt stål. Utskifting. 25 til 50 år. Normal levetid for vannrør av kobber. Utskifting. 25 til 50 år. Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år. Normal levetid for avløpsrør av plast. Utskifting. 25 til 50 år.	TG: 2

Elkraft, generelt - Tilstandsrapport Næringsbygg		
Beskrivelse:	Åpent og skjult fordelinganlegg. Automatsikringer.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ikke vurdert på tilstandsnivå. Ukjent TG, takstmann er ikke el.fagmann, egen kontroll av el-takstmann anbefales . Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) uttalte i 2008 at el-anlegg ikke kan påregnes med en levetid på mer enn 30 år. Egen kontroll av el-takstmann anbefales da takstmann ikke er el.fagmann. Merk: Det er eiers plikt å sørge for at el-anlegget til en hver tid er godkjent.	

Bygning, generelt - Tilstandsrapport Næringsbygg		
Beskrivelse:	Eldre omsorgsboliger fra 1968. Oppført med støpte murer på fjell, betong vegger, etasjes skiller og støpte takkonstruksjon. Støpte vegger innvendig.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe overflatebehandling må påregnes da det er synlige vær slitasje. Noe mosegroing. Tiltak må påregnes.	TG: 2

Innvendige dører - Tilstandsrapport Næringsbygg / Underetasje		
Beskrivelse:	Finerte fyllingsdører.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen merknader utover normal slitasje. Takstmann vil gjøre oppmerksom på at ikke alle dører er funksjonstestet. Noen dører er fjernet	TG: 2

Overflater på innvendige gulv - Tilstandsrapport Næringsbygg / Underetasje		
Beskrivelse:	Betonggulv som er malt/smurt. Vinyl på øvrige rom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe avflassing er påvist i u.etg. Tiltak anbefales. Normal tid før utskifting av linoleum er 15 - 25 år. Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år. Normal tid før utskifting av trapper i betong, med gulvbelegg er 15 - 25 år. Normal tid før maling av trapper i betong, stålglattet/malt er 6 - 10 år.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger - Tilstandsrapport Næringsbygg / Underetasje		
Beskrivelse:	Malte vegger.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe overflatebehandling må påregnes. Normal tid før maling av puss, malt er 10 - 16 år.	TG: 2

Overflater på innvendig himling - Tilstandsrapport Næringsbygg / Underetasje		
Beskrivelse:	Malt himling/betongtak.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen merknader ut over normal slitasje. Normal tid før maling av puss/betong, malt er 12 - 20 år.	TG: 1

Annet fast inventar - Tilstandsrapport Næringsbygg / Underetasje		
Beskrivelse:	Toalett rom og sanitær rom med dusj løsninger og wc.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe er demontert og ikke i bruk. Oppgraderinger må påregnes.	TG: 2

Innvendige dører - Tilstandsrapport Næringsbygg / 1. etasje		
Beskrivelse:	Fyllingsdører.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Flere dører er demontert. Eldre dører og tiltak må påregnes.	TG: 2

Kjøkkeninnredning - Tilstandsrapport Næringsbygg / 1. etasje		
Beskrivelse:	Industri kjøkken med stålbenker.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige skader på befarings dagen.	TG: 1

Overflater på innvendige gulv - Tilstandsrapport Næringsbygg / 1. etasje		
Beskrivelse:	Vinyl	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alder og normal slitasje. Tiltak må påregnes.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger - Tilstandsrapport Næringsbygg / 1. etasje		
Beskrivelse:	Malte overflater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alder og bruks slitasjer. Synlige fukt og mugg flekker på veggene, noe som tyder på manglende lufting. Strakstiltak anbefales. Indikasjon på fukt i sørvestlige hjørne.	TG: 3

Overflater på innvendig himling - Tilstandsrapport Næringsbygg / 1. etasje		
Beskrivelse:	Nedsenket system himling. Malte overflater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen merknader ut over normal slitasje. Normal tid før maling av puss/betong, malt er 12 - 20 år.	TG: 1

Annet fast inventar - Tilstandsrapport Næringsbygg / 1. etasje		
Beskrivelse:	Toalett rom og sanitær rom med dusj løsninger og wc.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe er demontert og ikke i bruk. Oppgraderinger må påregnes.	TG: 2

Tilstandsvurdering for Utendørs

Bearbeidet terreng, generelt - Utendørs		
Beskrivelse:	Asfaltert og gruset adkomst arealer og parkering. Plenområder foran og bak bygget.	
	Viser tomteområdet	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Terreng rundt boligene bør ha tilstrekkelig fall vekk fra grunnmur for å lede overvann bort fra boligen, når ikke andre tiltak er truffet for å lede bort overflatevann. Ingen synlige fuktsikring mot grunnmur og noe synlig fukt i kryp kjellere. . Noe tiltak må påregnes.	TG: 2

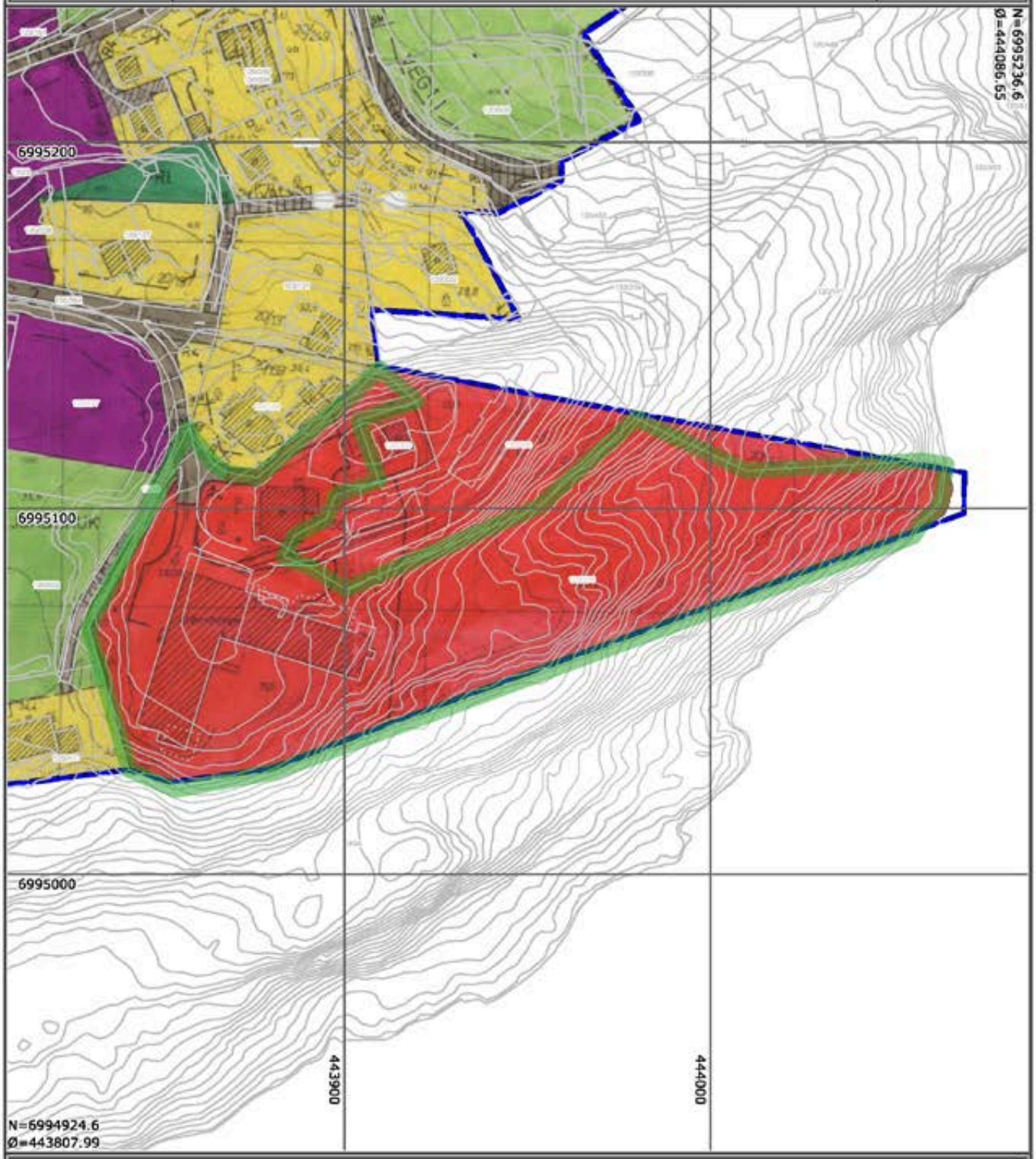
KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 120	Bnr: 279	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Kårhaugen 14, 6522 FREI			
Hj.haver/Fester:				

KRISTIANSUND KOMMUNE

Dato: 19/3-2025 Sign:

Målestokk 1:1500



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.

19830002

TEGNFORKLARING

BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER
- BOLIGER
- HYTTER
- FORRETNINGER, KONTOR M.V.
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK/SKOGBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)

- KJØREVEG
- GANG- OG SYKKELVEG/FORTAU
- PRIVAT VEG

4. FRIOMRÅDER

- PARK, TURVEG, LEKEPLASS
- IDRETT

5. FAREOMRÅDER

- RAS-FLOM

6. SPESIALOMRÅDER

- BEVARING
- CAMPINGPLASS

BL. § 26. ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL
- FELLES PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEOMRÅDE

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- Z — EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VANN

daa = dekar (1000 m²)

Ekvidistanse 1 m

MÅLESTOKK 1:1000

NORDPIL

0 10 20 40 60 m

REGULERINGSPLAN/ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

ØRNVIK i FREI

Kartblad

Kartprodusent

REVISJONER:	DATO	SIGN.

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN		
1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	Sak 230/78	25-7-78
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET	4-8 til 25-8-78	
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	Sak 69/81	24-3-81
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN	13-6 til 6-7-81	
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET		
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	Sak 142/82	16-9-82
STADFESTET AV		

PLANEN UTARBEIDET AV:

FREI KOMMUNE / ASPLAN
Teknisk kotor

DATO	SAK NR.	TEGN. NR.	SAKSBEH.
16/4-82		04	

Bygg

Utvalgskriterier for rapporten

Bestående bygg: Ja Utgåtte bygg: Nei
Bygninger: Ja Bygningsendringer: Ja Fredede bygninger: Alle
Bygningsnr: Løpenr:
Bygningstyper:

Adresse

Adressekode: Adressenavn: Nr: Bokstav: Uten bokstav: Alle
Bruksenhetsnr: Tilleggsnavn:

Matrikkelenhet

Gnr: 120 Bnr: 279 Fnr: Snr:

Hjemmelshaver/Kontaktperson

Fødsels- eller org.nr:
Etternavn: Fornavn:

Bygningsstatus

Nåværende:
Tidligere:
I periode fra: til:

Søkevindu

Øst: Nord:
Øst: Nord:

Subrapporter

Etasjer: Ja Bruksenheter: Ja Tiltakshavere: Ja
Kontaktpersoner: Ja Hjemmelshavere: Ja Kulturminner: Ja

Bygg

Bygningsnr	Løpenr	Endrings-kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
181 307 889			Tatt i bruk	151 Bo- og servicesenter	Helse- og	19	1 538	0	1 538	0	0	0

Datoer:	Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal
							6995070	443863	11

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
Hovedetasje	1	19	1150.0	0.0	1150.0	0.0	0.0	0.0
Underetasje	1	0	388.0	0.0	388.0	0.0	0.0	0.0

Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
H0101	Bolig	53	2	Kjøkken	1	1	51765 Kårhaugen 14	1505 - 120/279
H0102	Bolig	53	2	Kjøkken	1	1	51765 Kårhaugen 14	1505 - 120/279
H0103	Bolig	35	1	Kjøkken	1	1	51765 Kårhaugen 14	1505 - 120/279
H0104	Bolig	35	1	Kjøkken	1	1	51765 Kårhaugen 14	1505 - 120/279
H0105	Bolig	35	1	Kjøkken	1	1	51765 Kårhaugen 14	1505 - 120/279
H0106	Bolig	35	1	Kjøkken	1	1	51765 Kårhaugen 14	1505 - 120/279
H0107	Bolig	35	1	Kjøkken	1	1	51765 Kårhaugen 14	1505 - 120/279
H0108	Bolig	35	1	Kjøkken	1	1	51765 Kårhaugen 14	1505 - 120/279
H0109	Bolig	35	1	Kjøkken	1	1	51765 Kårhaugen 14	1505 - 120/279
H0110	Bolig	35	1	Kjøkken	1	1	51765 Kårhaugen 14	1505 - 120/279
H0111	Bolig	35	1	Kjøkken	1	1	51765 Kårhaugen 14	1505 - 120/279
H0112	Bolig	35	1	Kjøkken	1	1	51765 Kårhaugen 14	1505 - 120/279
H0113	Bolig	35	1	Kjøkken	1	1	51765 Kårhaugen 14	1505 - 120/279
H0114	Bolig	35	1	Kjøkken	1	1	51765 Kårhaugen 14	1505 - 120/279
H0115	Bolig	35	1	Kjøkken	1	1	51765 Kårhaugen 14	1505 - 120/279
H0116	Bolig	35	1	Kjøkken	1	1	51765 Kårhaugen 14	1505 - 120/279
H0117	Bolig	35	1	Kjøkken	1	1	51765 Kårhaugen 14	1505 - 120/279
H0118	Bolig	35	1	Kjøkken	1	1	51765 Kårhaugen 14	1505 - 120/279
H0119	Bolig	35	1	Kjøkken	1	1	51765 Kårhaugen 14	1505 - 120/279

Bygningsnr	Løpenr	Endrings-kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		991891919	KRISTIANSUND KOMMUNE		Postboks 178 6501 KRISTIANSUND N	1 / 1

181 307 889	**1**	Tilbygg	Ferdigattest	151	Bo- og servicesenter	Annet som ikke	0	0	9	9	0	11	11

Datoer:	Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal
	11.09.2017	13.09.2017		20.02.2018			6995070	443863	11

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
Hovedetasje	1	0	0.0	9.0	9.0	0.0	11.0	11.0

Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	51765 Kårhaugen 14	1505 - 120/279

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		991891919	KRISTIANSUND KOMMUNE		Postboks 178 6501 KRISTIANSUND N	1 / 1

Bygg

Bygningsnr	Løpenr	Endrings-kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
181 307 889	**2**	Ombyggi	Rammetillatelse	151 Bo- og servicesenter	Bolig	0	54	0	54	1 676	0	1 676

Datoer: Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal
24.03.2022						6995070	443863	1 267

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
Hovedetasje	1	0	44.0	0.0	44.0	1255.0	0.0	1255.0
Underetasje	1	0	10.0	0.0	10.0	421.0	0.0	421.0

Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
H0101	Bolig	-2	0		0	0	51765 Kårhaugen 14	1505 - 120/279
H0102	Bolig	0	0		0	0	51765 Kårhaugen 14	1505 - 120/279
H0103	Bolig	0	0		0	0	51765 Kårhaugen 14	1505 - 120/279
H0104	Bolig	0	0		0	0	51765 Kårhaugen 14	1505 - 120/279
H0105	Bolig	0	0		0	0	51765 Kårhaugen 14	1505 - 120/279
H0106	Bolig	-6	0		0	0	51765 Kårhaugen 14	1505 - 120/279
H0107	Bolig	-5	0		0	0	51765 Kårhaugen 14	1505 - 120/279
H0108	Bolig	-5	0		0	0	51765 Kårhaugen 14	1505 - 120/279
H0109	Bolig	-5	0		0	0	51765 Kårhaugen 14	1505 - 120/279
H0110	Bolig	-5	0		0	0	51765 Kårhaugen 14	1505 - 120/279
H0111	Bolig	-5	0		0	0	51765 Kårhaugen 14	1505 - 120/279
H0112	Bolig	-5	0		0	0	51765 Kårhaugen 14	1505 - 120/279
H0113	Bolig	-5	0		0	0	51765 Kårhaugen 14	1505 - 120/279
H0114	Bolig	-5	0		0	0	51765 Kårhaugen 14	1505 - 120/279
H0115	Bolig	-5	0		0	0	51765 Kårhaugen 14	1505 - 120/279
H0116	Bolig	-5	0		0	0	51765 Kårhaugen 14	1505 - 120/279
H0117	Bolig	-5	0		0	0	51765 Kårhaugen 14	1505 - 120/279
H0118	Bolig	-5	0		0	0	51765 Kårhaugen 14	1505 - 120/279
H0119	Bolig	0	0		0	0	51765 Kårhaugen 14	1505 - 120/279

Tiltakshaver:

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhe	Adresse

Bygningsnr	Løpenr	Endrings-kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhe	Adresse
Tiltakshaver	991891919	KRISTIANSUND KOMMUNE		Postboks 178 6501 KRISTIANSUND N

Kontaktperson:

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhe	Adresse
Kontaktperson	962392687	NORCONSULT NORGE AS		Postboks 626 1303 SANDVIKA

Matrikkelrapport **BYG0011**

Kommune: 1505 KRISTIANSUND

Bygg

Koordinatsystem:
22 - EUREF89 UTM Sone 32

Bygningsnr	Løpenr	Endrings-kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhe	Adresse

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		991891919	KRISTIANSUND KOMMUNE		Postboks 178 6501 KRISTIANSUND N	1 / 1



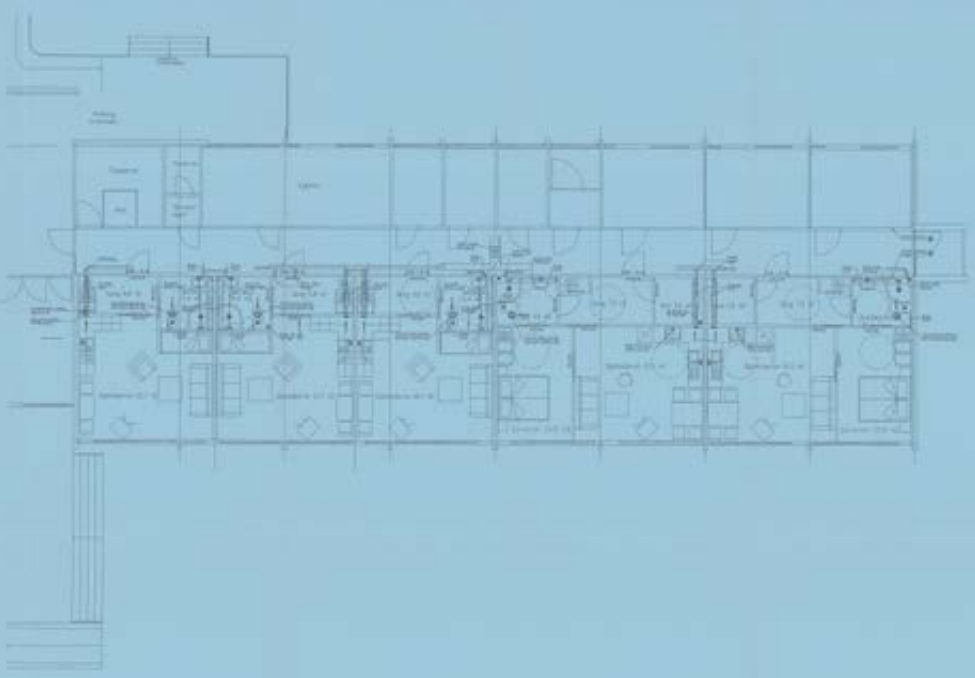
Snitt A-A



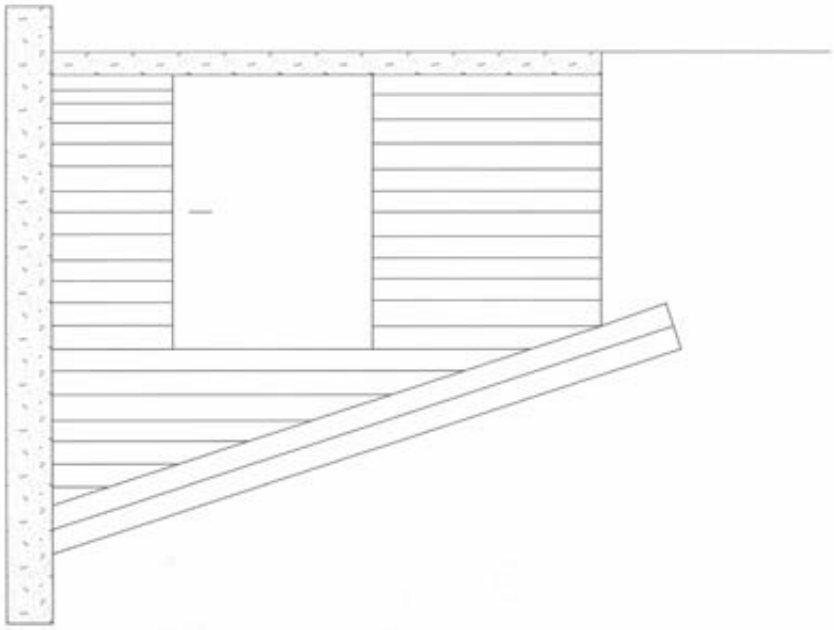
Snitt A-A alt. 2

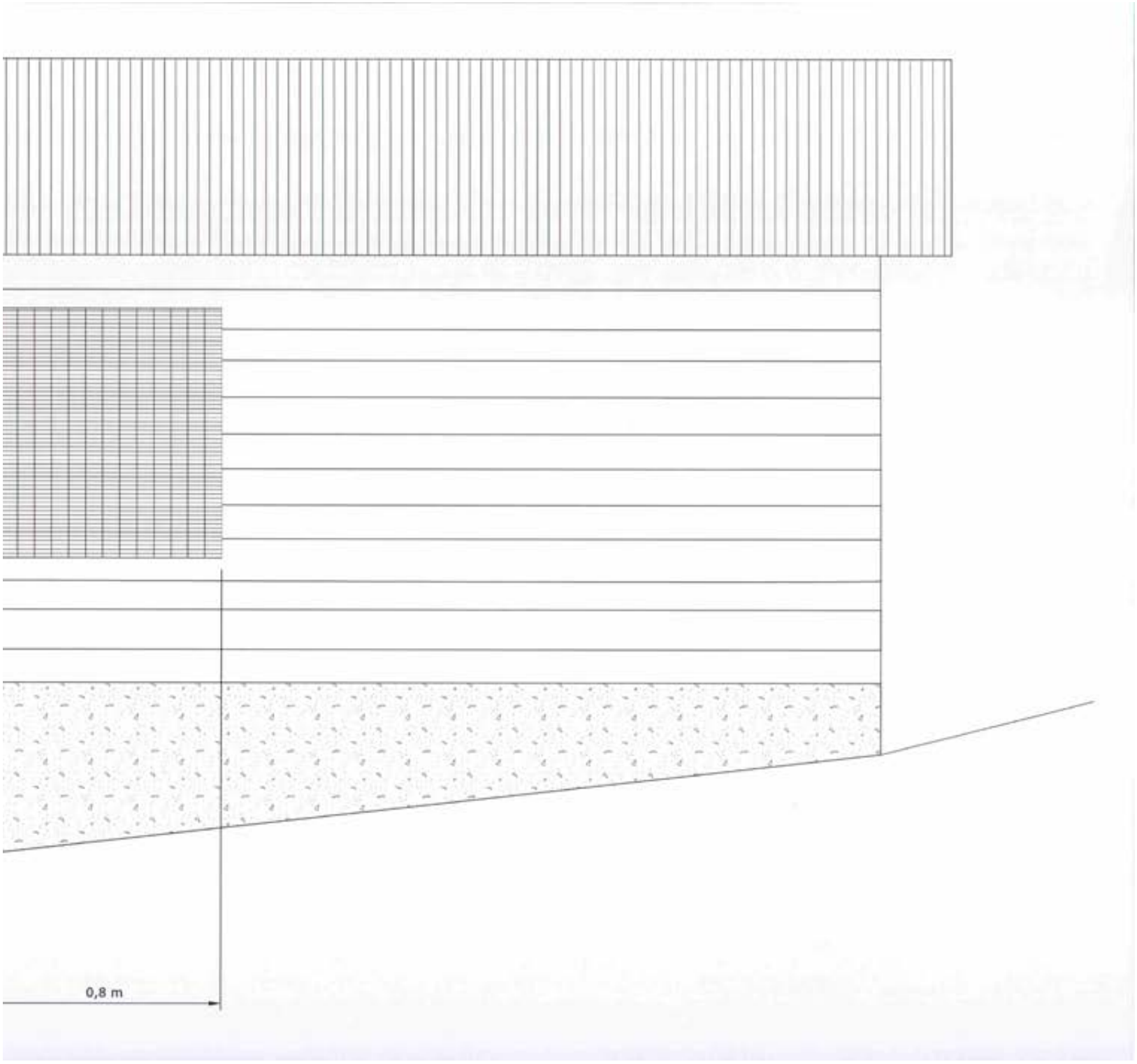


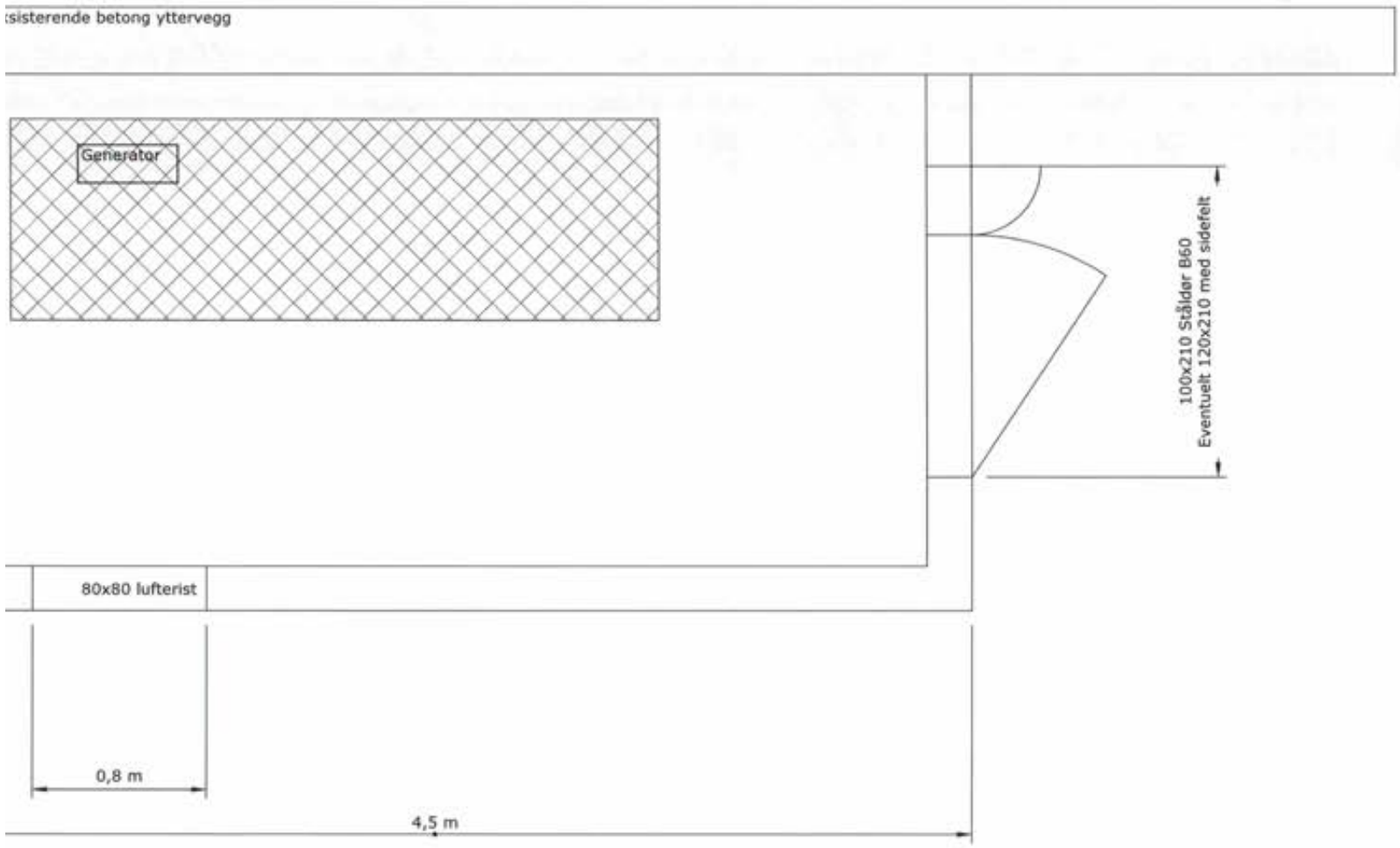
Snitt B-B



30-025




0,8 m


sisterende betong yttervegg
Generator
100x210 Stålder B60
Eventuelt 120x210 med sidefelt
80x80 lufterist
0,8 m
4,5 m

FREI KOMMUNE

Brødrene Røsand AS
Røsand Industriområde

6530 AVERØY

Vår ref	Avd/saksbeh..	Arkiv	Deres ref	Dato
03/00458-012	MT/GB	EIDOM 20/279		30.08.2004

Ferdigattest

Igangsettingstillatelse er gitt 23.09.03.

Gjelder:	*Renovering; Fløy A og B.*
Byggested:	*Frei aldersboliger, 6520 Frei*
Tiltakshaver:	*Frei kommune*

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet datert den 09.07.04. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Grete Aa. Bjerkestrand
leder byggesaker

Kopi til:
Arkiv, her.

FREI KOMMUNE
Miljø- og tekniske tjenester
6520 Frei

Brødr. Røsand AS

6530 AVERØY

Vår ref	Avd/saksbeh..	Arkiv	Deres ref	Dato
03/00458-010	MT/GB	EIDOM 20/279		26.05.2004

Midlertidig brukstillatelse

Rammetillatelse er gitt 03.09.03 og igangsettingstillatelse er gitt 23.09.03.

Gjelder:	*Renovering: Fløy B.*
Byggested:	*Frei aldersboliger, 6520 Frei,*
Tiltakshaver:	*Frei kommune*

Befaringsrapport fra bruksbefaring er mottatt her 19.05.04.
Under forutsetning at arbeidene er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.

Frist for utføring av gjenstående arbeider settes til 16.06.04. Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Grete Aa. Bjørkestrand
leder byggesaker

Kopi til:
Arkiv, her.

FREI KOMMUNE
Miljø- og tekniske tjenester
6520 Frei

Brødr. Røsand AS

6530 AVERØY

Vår ref	Avd/saksbeh..	Arkiv	Deres ref	Dato
03/00458-008	MT/GB	EIDOM 20/279		17.02.2004

Midlertidig brukstillatelse

Rammetillatelse er gitt 03.09.03 og igangsettingstillatelse er gitt 23.09.03.

Gjelder:	*Renovering: Fløy A.*
Byggested:	*Frei aldersboliger, 6520 Frei*
Tiltakshaver:	*Frei kommune*

Befaringsrapport fra bruksbefaring er mottatt her 04.02.04.
Under forutsetning at arbeidene er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.

Frist for utføring av gjenstående arbeider settes til 12.05.04. Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Med hilsen

Grete Aa. Bjerkestrand
leder byggesaker

Kopi til:
Arkiv, her.

Kommunens saksnr | Side

RØSAND

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	20	279				
	Adresse: Frei aldersboliger				Postnr: 6530	Poststed: Frei

Det anmodes om

- [ ] MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- [x] FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- [ ] ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [ ] **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

- [ ] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	[ ]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	[ ]
Kontrollerklæringer	G	1 - X	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	[ ]
Andre vedlegg	J	-	[ ]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Brødr Røsand AS

Dato: 9/7-04 | Underskrift: Svein Hopen

Gjentas med blokkbokstaver: Svein Hopen for Brødr Røsand AS

© NBR nr 5167 Juli-2003

x Manglende kontr. erkl. ettersendes snarest mulig.

Ferdigmelding

RØSAND

Kommunens saksnr | Side

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	20	279				

Adresse	Postnr	Poststed
Ørnvika	6520	Frei

Det anmodes om

- [x] MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- [ ] FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- [ ] ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [x] Hele tiltaket — Flaq B — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 15/6-04
- [ ] Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Restansliste etter overtagelsesforretning		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 15/6-04

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	[ ]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	[ ]
Kontrollerklæringer	G	1 -	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	[ ]
Andre vedlegg	J	-	[ ]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver	
Brødrene Røsand AS	
Dato: 18/5-04	Underskrift: Svein Hopen
Gjentas med blokkbokstaver: Svein Hopen for Brødr Røsand AS	

© NBR nr 5167 Juli-2003

Kommunens saksnr | Side 1 av 1

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	~~20~~ 20	279				

Adresse: Frei aldersboliger | Postnr: 6520 | Poststed: Frei

Det anmodes om

- [x] MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- [ ] FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- [ ] ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [ ] Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 12. mai 2004
- [x] Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for:
Fløy A. 14 ett-roms leiligheter med korridor.

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Fløy B, 2 to-roms og 3 ettromsleiligheter		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 12.mai 2004

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			
[x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	[ ]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	[ ]
Kontrollerklæringer	G	-	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	[ ]
Andre vedlegg	J	-	[ ]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Brødr. Røsand AS

Dato: 3/2-04 | Underskrift: Svein Hopen for BR. RØSAND AS

Gjentas med blokkbokstaver: Svein Hopen

FREI KOMMUNE
Inn 680/04 Dato 4/2-04
Ark 20/279 S.nr 03/00458
Saksbehandler GB
Kopi til:

© NBR nr 5167 Juli-2003

Kristiansund kommune
I medvind uansett vær

KRISTIANSUND KOMMUNE
Postboks 178
6501 KRISTIANSUND N

Att. Anders Marius Bøe

Plan og Byggesak
Administrativt vedtak nr. 2018/59

Vår ref.	**Saksbehandler**	**Dato**
2017/2074-12	Piotr Jakubowski	20.02.2018

KÅRHAUGEN 14 - Ferdigattest til oppføring av tilbygg.

Tiltakshaver: Kristiansund kommune

Ansvarlig søker: Kristiansund kommune

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for oppføring av tilbygg i Kårhaugen 14, 6522 FREI.

Saksopplysninger
Tillatelse til tiltaket ble gitt den 13.09.2017 med vedtaksnummer 2017/464. Søknad om ferdigattest er mottatt den 20.02.2018.

Ansvarlig søker har ved gjennomføringsplan bekreftet at det foreligger samsvarserklæringer. Det bekreftes tilstrekkelig dokumentasjon fra ansvarlig foretak for FDV er overlevert byggverkets eier. Det foreligger sluttrapport for avfallsbehandling.

(FDV - Forvaltning/Drift/Vedlikehold).

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

Dette brevet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.
Piotr Jakubowski
Saksbehandler

Faktura ettersendes

Kopi til:
Anne Sofie Haltbakk

Vedlegg
1 KÅRHAUGEN 14 - Gebyr

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 vedtaker. 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 næremere informasjon om reglene for fri rettshjelp.

Når et vedtak blir endret til gunst for deg, kan du kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes dine 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/.

Kristiansund kommune
I medvind uansett vær

KRISTIANSUND EIENDOMSDRIFT

Postboks 178
6501 KRISTIANSUND N

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Morten Aass Authen	DELE-25/00606 *(Oppgis ved alle henvendelser)*		15.08.2025

GNR 120,BNR 279, GNR 120, BNR 300 - tillatelse til arealoverføring

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	120 / 278 / 0 / 0
Hjemmelshaver:	KRISTIANSUND EIENDOMSDRIFT
Forhåndskonferanse:	

VEDTAK:

Etter plan- og bygningsloven § 21-4 jfr. § 20-4 godkjennes søknad om tillatelse for arealoverføring av en parsell på ca 550 m^2 fra gnr. 120 bnr. 279 til gnr. 120 bnr. 300.

Rekvisisjon på arealoverføring oversendes oppmålingsavdelingen til forføyning når klagefristen er utløpt.

Saksopplysninger
Søknad om arealoverføring av en parsell på ca. 550 m^2 er mottatt den 24.07.2025. Vedlagt søknaden fulgte kart, rekvisisjon på oppmålingsfortetning, gjenpart av nabovarsel, fullmakt med søkers rettigheter og grunnboksinformasjon.

Areal for berørte eiendommer etter overføring:
Avgivereiendommen: ca 11 439 m^2
Mottakereiendommen: ca 879 m^2

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

Plangrunnlag
Denne eiendom omfattes av kommuneplanens arealdel 2020-2032 og reguleringsplan for 19830002 Ørnvika med tilhørende reguleringsbestemmelser, stadfestet den 18.10.1983. Eiendommen er i planen regulert til offentlige bygninger formål.

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

Vei, vann og avløp
Etter plan- og bygningsloven § 18-1 og kapittel 27 kreves det at veiforbindelse med videre er sikret. Dette innebærer at bruk av nabogrunn er avklart, eventuell opparbeidelse av offentlige vann- og avløpsanlegg er tilfredsstillende avklart med videre.

Opparbeidelse av offentlig vei og VA etter pbl. § 18-1
Offentlig vei fører frem til atkomsten for eiendommen og forblir uendret etter arealoverføringen.

Atkomst
Det er opplyst i søknaden at det skal tinglyses veirett over eiendommen til fordel for mottakereiendommen. Dette er nødvendig for å sikre atkomst til mottakereiendommen, da arealoverføringen omfatter areal over atkomsten til mottakereiendommen.

Vann og avløp
Vann og avløpsløsningen forblir uendret og blir ikke berørt av arealoverføringen.

Vurdering av øvrige vilkår for deling i plan- og bygningsloven § 26-1
Opprettelse av ny grunneiendom eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Saken omhandler arealoverføring av en parsell på ca 550 m^2 fra gnr. 120 bnr. 279 til naboeiendommen gnr. 120 bnr. 300. Begge eiendommene eies av kommunen og omfattes av samme arealformål.

Etter dette vurderer bygningsmyndigheten at vilkårene for deling i plan- og bygningsloven § 26-1 er oppfylt.

***

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Morten Aass Authen som kan treffes på telefon , eller kontaktes via epost: byggesak@kristiansund.kommune.no. Vennligst oppgi saksnummer DELE-25/00606 ved alle henvendelser.

Med hilsen
Kristiansund kommune

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Morten Aass Authen
Saksbehandler

Tina Elen Størseth Gellein
Konst. avdelingsleder

Vedlegg

Kopimottaker

Orientering om gebyr

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

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

Total Gebyr: **13.360 kr.**

Grunnlag for gebyret:

	Type gebyr	**Kroner**	**Beløp**
§ 3-2	Grunngebyr	kr	6.680
§ 3-12	Saksbehandlingsgebyr arealoverføring	kr	6.680

Betalingsblankett for gebyret ettersendes.

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

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

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

Delingssøknader etter plan- og bygningsloven § 20-1, punkt m
Gebyr faktureres når vedtak fattes. Dersom søknad om deling godkjennes, kan oppmålingsforretning utføres etter prosedyrene fastlagt i matrikkelloven. Gebyr etter dette punktet gjelder bare for behandling etter plan- og bygningsloven, og det tilkommer et eget gebyr for oppmålingsforretningen. Dersom søknad om fradeling forutsetter dispensasjon betales i tillegg til forannevnte gebyr i henhold til regulativets pkt.2.

Orientering om dine rettigheter

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

Kommunen skal ferdigbehandle klagen innen 8 uker.

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

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

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

Kostnader ved en klagesak, forvaltningsloven § 36:
Det kan søkes om å få dekket utgiftene til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Statsforvalteren eller en advokat kan gi 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 egne forhold eller forhold utenfor din og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det.

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



Kartutsnitt

Arealoverføring; ca. 550 m2

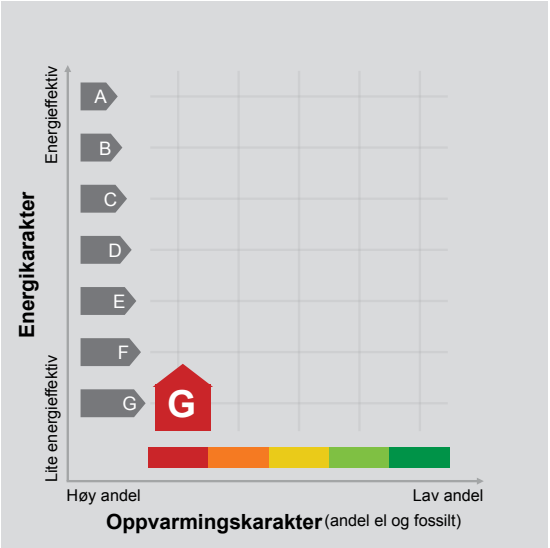
N

Målestokk: 1:1000
Dato:24/7-2025
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Kårhaugen 14
Antall registrerte enheter	19
Postnummer	6522
Sted	FREI
Kommunenavn	Kristiansund
Gårdsnummer	120
Bruksnummer	279
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	181307889
Merkenummer	Energiattest-2025-165870
Dato	09.09.2025
Innmeldt av	Veridian Analyse AS og Verdianalyse AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 200 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

200 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Energioppfølgingssystem (EOS)
- Isolering av yttervegg
- Utskifting av vinduer/dører/porter

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Annen bolig
Byggeår	1968
Bygningsmateriale:	
BRA:	1545
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 2.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak 1: Energioppfølgingssystem (EOS)

Det anbefales å etablere et energioppfølgingssytem. Det finnes flere løsninger for dette med måleutstyr og programmer. EOS kan gjøres manuelt ved at driftspersonellet gjennomfører inspeksjonen og registrerer energiforbruket og utetemperaturen og samler resultatene som plottes i et energi-temperatur-diagram. Det anbefales at dette gjennomføres med et SD-anlegg ettersom dette kan gjennomføre arbeidet automatisk. Videre vil SD-anlegget gi eier kontroll på energibruken for bygget og avvik kan dermed oppdages raskt.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 2: Isolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Utskifting av vinduer/dører/porter

Økt energieffektivitet kan oppnås ved å skifte ut vinduer og dører. For nye vinduer og dører anbefales en U-verdi på ≤ 1,0 W/m²K.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (19)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kårhaugen 14	181307889	H0101	0	0	
Kårhaugen 14	181307889	H0102	0	0	
Kårhaugen 14	181307889	H0103	0	0	
Kårhaugen 14	181307889	H0104	0	0	
Kårhaugen 14	181307889	H0105	0	0	
Kårhaugen 14	181307889	H0106	0	0	
Kårhaugen 14	181307889	H0107	0	0	
Kårhaugen 14	181307889	H0108	0	0	
Kårhaugen 14	181307889	H0109	0	0	
Kårhaugen 14	181307889	H0110	0	0	
Kårhaugen 14	181307889	H0111	0	0	
Kårhaugen 14	181307889	H0112	0	0	
Kårhaugen 14	181307889	H0113	0	0	
Kårhaugen 14	181307889	H0114	0	0	
Kårhaugen 14	181307889	H0115	0	0	
Kårhaugen 14	181307889	H0116	0	0	
Kårhaugen 14	181307889	H0117	0	0	
Kårhaugen 14	181307889	H0118	0	0	
Kårhaugen 14	181307889	H0119	0	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	ANNEN BOLIG
Byggeår	1968

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	499 m²
Areal tak	1 153 m²
Areal gulv	1 153 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	170 m²
Oppvarmet BRA	1 545 m²
Totalt BRA	1 545 m²
Oppvarmet luftvolum	3 785 m³
U-verdi for yttervegger	0,90 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,60 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,38 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	116,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	9,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,00 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	110 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	25 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,60 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55

Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,92
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,83
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	9.9.2025
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.022
Produsent / leverandør	Simien AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Veridian Analyse AS og Verdianalyse AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	204,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,6 kWh/år

Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,8 kWh/år
Pumper	1,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	2,5 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	276,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	500 381 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	323,87 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	443 636 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	323,87 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	500 381 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	200 000 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	200 000 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	500 381 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	500 381 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0112/25
Adresse: Kårhaugen 14, 6522 FREI, gnr. 120, bnr. 279 i Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Aleksander Faksvåg Talgø
Tlf: 99026362
Epost: aleksander@notar.no

Salgsoppgavedato: 22.10.2026

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

E-mail: _____

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

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver : _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

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

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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/