notar

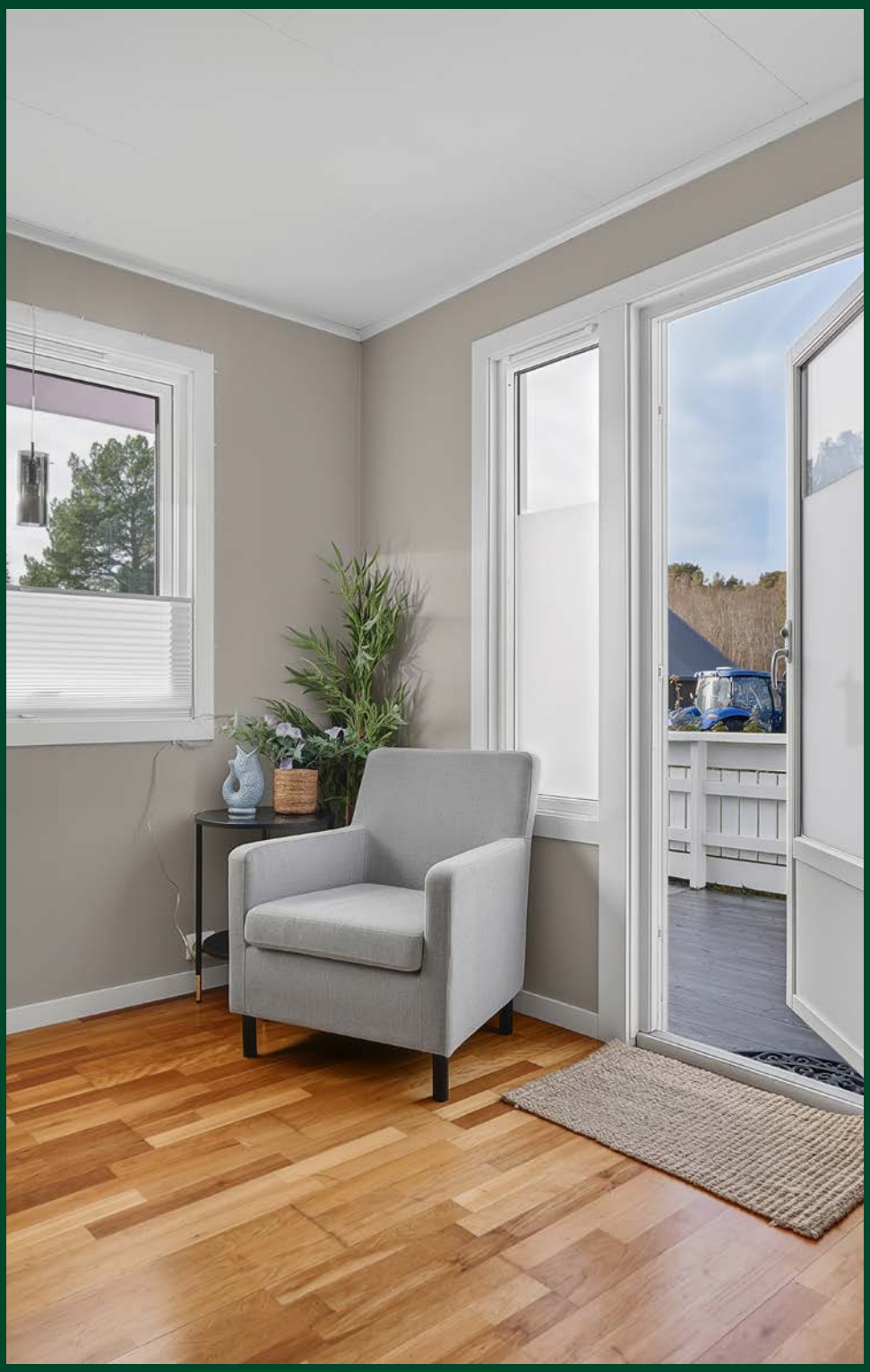


FREI

Ørnhaugen 2

Enebolig | BRA-i/BRA Total 97/185 kvm | 3 soverom

Totalpris kr. 3 351 240,-



Velholdt enebolig over ett plan med barnevennlig beliggenhet på Ånesmyra! | 3 soverom | Garasje | Romslig og solrik tomt





Innhold

Nøkkelinformasjon	6
Plantegning	8
Bilder	10
Ditt nye nabolag	20
Om eiendommen	22
Vedlegg	32
Budskjema	96

Åpen budrunde

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

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



Nøkkelinformasjon

Adresse	Ørnhaugen 2, 6522 FREI
Prisantydning	Kr 3 250 000,-
Omkostninger	Kr 101 240,-
Totalpris	Kr 3 351 240,-
BRA-i/BRA Total	97/185 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1970
Soverom	3





Ørnhaugen 2

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





































Velkommen til Ørnhaugen 2

Din lokale eiendomsmegler Notar v/Anders Havneraas ønsker velkommen til Ørnhaugen 2!
Velholdt og praktisk enebolig med barnevennlig beliggenhet på Ånesmyra. Her bor du i et etablert boligområde med kort vei til skole, barnehage, dagligvare og bussforbindelse.

Boligen er oppført i 1970 og har et bruksareal på 114 kvm. Planløsningen byr på vindfang, gang, stue, kjøkken, bad og tre soverom. Boligen har normal standard med flere oppgraderinger, blant annet tak fra 2017, varmepumpe fra 2021 og ytterdør fra 2026.
Fra stuen er det utgang til en romslig og solrik terrasse på 58 kvm. Eiendommen har en stor tomt på 1 749,5 kvm, to garasjer og gode parkeringsmuligheter.

Velkommen til visning!

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Ånesmyra på Frei, i Kristiansund kommune, i nabolaget Solsletta. Området har gode turmuligheter med nærhet til skog og mark.

For kollektivtransport ligger Åneskrysset 4 min unna, med linje 812 og avstand på 0.3 km. Kristiansund Kvernberget er oppgitt til 8 min.

For barnefamilier er det kort vei til både skole og barnehage. Bjerkelund skole (1-7 kl.) ligger 3 min unna og 0.2 km fra eiendommen. Frei ungdomsskole (8-10 kl.) ligger 5 min unna, 3.5 km fra boligen. Kristiansund videregående skole ligger 15 min unna, 11.2 km fra eiendommen, og Atlanten videregående skole ligger også 15 min unna, 11.3 km fra boligen. Av barnehager ligger Gårdsbarnehage (0-4 år) 10 min unna og 0.7 km fra eiendommen, mens Veslefrikk barnehage (1-5 år) og Vassbakken barnehage (0-5 år) begge ligger 5 min unna, henholdsvis 3.1 km og 3.7 km fra boligen.

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

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

Adkomst

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

Ørnhaugen 2

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Ørnhaugen 2, 6522 FREI

Oppdragsnummer
4-0408/26

Selger
Ola Dønnem
Heidi Kristin Hatle

Matrikkel
Gårdsnummer 121, bruksnummer 82, , ideell andel 1/1. i Kristiansund kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Energiklasse
E

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

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

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

Strømforbruk
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

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

Tomt
Eiet tomt på 1.750 kvm.

Beskrivelse av tomt
Eiendommen har en relativt flat tomt.

Takst
Tilstandsrapport datert 10.11.2026. utført av Erik Bergsnev.

Byggeår
1970

Byggemåte
Boligen holder en normal standard og fremstår jevnlig vedlikeholdt. Enebolig fundamentert på fjell, oppført på ringmurer av betong, med grunnmur av betong og grunnmursbeskyttelse med knuste steinmasser. Vegger i bindingsverk med stående bordkledning på yttervegg, og deler av kledningen ble byttet ifm bytte av vinduer i 2006/2007. Taket er et saltak med W-takstoler i tre og rupanel som undertak, det er kaldtloft, og taket er tekket med steinbelagte stålplater med undertaktekking av takpapp. Takrenner og nedløp er av metall, det er utvendige beslag og vindskier i treverk. Etasjeskillet er av trebjelkelag, og det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er malte trevinduer med 2-lags glass, malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer, og utvendige trapper i trekonstruksjon fra terrasse ned til terreng.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Avvik: - Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Avvik: - Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) i hjørnekasser.

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Avvik: - Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Omrammingsbord er ført

helt ned på vannbrett. Dette gir idéelle forhold for fuktopptrekk i treverk.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35
år. (Gjelder vinduer fra 1985 og 1991).

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Avvik: - Det anføres at det i gang/stue er målt avvik på på rundt 20 mm. For
øvrige deler av bygget er det mindre avvik.

Tilstandsgrad gis med bakgrunn i ny standardens (jfr. 3600/2025 krav til
godkjente måleavvik).

- Innvendig > Krypkjeller
Avvik: - Det er registrert synlige vanndammer i krypkjelleren. Grunnforholdene
består av fjellgrunn, og det er indikasjoner på vanninnsig i overgangen
mellom grunnmur/fundamenter og fjell. Overflatevann fra nedbør antas
å følge naturlige renneveier langs fjellet og trenge inn i krypkjelleren.

- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
Avvik: - Det er påvist inntrekksveier for gnagere i hjørnekasser på
bordkledning.

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

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

- Våtrom > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: - Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn
15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker
fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt
mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på
befaringstidspunktet)

- Våtrom > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: - Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra
innebygget sisterne.

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

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

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik: - Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker
fremtidig funksjon. Det er registrert at det er etablert fuktsikring
(knotteplast) på deler av boligen. Denne er imidlertid ikke avsluttet
forskriftsmessig med klemlist, og har dermed nedsatt funksjon.

- Tomteforhold > Terrengforhold
Avvik: - Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at
vann kan ledes inn mot muren. Det er konstatert at det er noe
vanninnsig i krypkjeller.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Avvik: - Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type
skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor
usikker fremtidig funksjon.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i vindfang.
Det elektriskeanlegget er opplyst installert i 2006.
Det er ettermontert EL-billader i 2024 og det foreligger samsvarserklæring.
Det er etablert smartstyring av varmtvannstank, termostat på bad og EL-billader.
Det er elektriske varmekabler på bad, fra byggeår.
Eier opplyser om at det var EL-tilsyn i 2019, og at mangler ble utbedret.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Firmanavn: Comfort Averøy/Langset Rør
Beskrivelse: Ifølge tidligere eier er rør-arbeid gjort av Comfort Averøy/Langset rør. Nytt dusjkabinett 2026.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja
Beskrivelse: ja ifølge tidligere eier

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/ kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Ifølge tidligere eier ble det lagt opp nytt avløpsrør tilknyttet til det kommunale i 2010.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Ja
Beskrivelse: kommer litt vann langs fjell mot krypkjeller.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Caverion/VR-elektro/Bøifot elektro/ ElektroTeam
Beskrivelse: VR-elektro: Flyttet en kontakt i garasjen. Caverion: Monterte Elbillader med smarthus tilbehør som termostat på bad og varmtvannstank,smarthub til tilbehøret. Bøifot elektro: Oppgradering av sikringsskap når bad og Kjøkken ble pusset opp. ElektroTeam: Sjekk av anlegg (Garasje,utebod og hagestue) Montering av jording stikkontakt soverom.

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

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja
Beskrivelse: 2019 El-kontroll

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja
Beskrivelse: Futurehome smartlader

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
Ja
Beskrivelse: Isolerte garasje,platelagt innvending,ventiler og monterte tak innvendig.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Firmanavn: Trøan bygg.
Beskrivelse: Trøan bygg: (Nytt takoverbygg garasje tilhørende huset.Skiftet yttertak hus 2017.) Byttet ytterkledning og vinduer perioden 2004-2008.

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
Ja

25. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Ja
Beskrivelse: Tinglyst veirett til eiendommen Garasjeinnredning og Løftebukk i garasje følger ikke med, men kan kjøpes med som tilegg.

Kommentar fra selger: Garasjeinnredning og Løftebukk i garasje følger ikke med, men kan kjøpes med som tilegg.

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

Regulerings- og arealplaner

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

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone H310_4 Kvikkleire samt gul og rød støysone iht. T-1442.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Kristiansund kommune.

Oppvarming
Boligen har luft-til-luft varmepumpe og vedovn. Badet har elektriske varmekabler.

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

Parkeringsforhold
Parkering i garasjer, samt oppstilling på tomt.

Vei/Vann/Kloakk
Eiendommen er tilknyttet privat vei med tinglyst rettighet.
Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger.

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

Adgang til utleie
Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det foreligger godkjent vedtak for oppføring av våningshus, datert 11.02.1969.
Det foreligger godkjent vedtak for oppføring av garasje som tilbygg til bolighus, datert 29.04.1980.

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

Det foreligger godkjent vedtak for oppføring av garasje datert 22.06.2011. Det er ikke utstedt ferdigattest for garasjen.
Det foreligger godkjent vedtak for oppføring av ikke-søknadspliktig takoverbygd, datert 02.11.2021.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.
- det ene soverommet er utvidet mot gang.
- vegg mellom WC og bad er fjernet. Opprinnelig bod er i dag innlemmet i bad. Tiltaket er ikke omsøkt.
- vegg mellom kjøkken og spisestue er fjernet.
- det er ikke mottatt tegninger eller godkjenning for utvidelse av terrasse med hagestue.
- det er utført fasadeendringer som ikke er omsøkt.

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

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

Innhold
BRA-i 97 kvm: Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad og 3 soverom
BRA-e 17 kvm: Garasje
TBA 58 kvm: Terrasse og balkongareal

Garasje:
BRA-e 53 kvm: Garasje

Snekkerbod:
BRA-e 18 kvm: 2 boder

Standard
Innvendige overflater:

Gulv: laminat
Vegger: tapet, panel, malte plater og malte glatte flater
Himling: malte/folierte plater og panel

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet har innredning med under- og overskap med profilerte fronter i eik. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum i stål. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, steketopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Det er ikke etablert lekkasjesikring eller komfyrvakt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:
Badet ble oppgradert/renovert i 2006. Våtrommet har flis på vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Himlingen er utført med malte/folierte plater. Badet har innredning med under- og overskap med profilerte fronter, heldekkende servantplate, speil og belysning. Det er også vaskeromsinnredning med underskap og høyskap med profilerte fronter, samt plass for integrering av vaskemaskin og tørketrommel. Videre er det veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse. Stoppekran er plassert i krypkjeller.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er utført i PP-plastrør.
- Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
- Andre installasjoner: Det er installert luft-til-luft varmepumpe fra 2021.
- Varmtvannstank: Det er en ca. 200 liters varmtvannstank fra 2006.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i vindfang. Det er etablert smartstyring av varmtvannstank, termostat på bad og elbillader. Det er elektriske varmekabler på bad.
- Branntekniske forhold: Boligen har røykvarslere og slukkeapparat.

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre

Selger opplyser at garasjeinnredning og løftebukk i garasje følger ikke med, men kan kjøpes med som tillegg.
Vaskemaskin og tørkeltrommel medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Arealer
BRA - i: 97 m²
BRA - e: 88 m²
BRA totalt: 185 m²
TBA: 58 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 97 m² Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad og 3 soverom
BRA-e: 17 m² Garasje

TBA fordelt på etasje
1. etasje
58 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 53 m² Garasje

Snekkerbod
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 18 m² 2 boder

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
BRA-e: Garasje tilknyttet huset på ca. 17 m².
Det er også etablert en hagestue på terrasse på ca. 11 m². Denne er medregnet i areal TBA.
Det er også en frittstående enkel utebod på ca. 7 m². Denne er ikke medtatt i arealberegningen.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 3 250 000,-

Kommunale avgifter
Kr 29 125,- pr år 2026

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

Formuesverdi - Primær
Kr. 554 000,- som primærbolig for 2026

Informasjon om formueverdi
Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

Omkostninger
kr. 3 250 000,- (Prisantydning)
---
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 81 250,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 101 240,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 3 351 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

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

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

1505/121/82:
Heftelser i eiendomsrett:
17.02.1969 - Dokumentnr: 300507 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Meglers kommentar: Dokumentet regulerer adkomst- og grøfterettigheter mellom den fradelte parsellen og hovedbruket. Det fremgår at parsellen har veirett fra eiendommens østside frem til gårdsveien og videre til riksveien, og at andre som eventuelt senere får rett til samme vei skal delta i vanlig vedlikehold. Videre har parsellen rett til å lede grøft i nordøstlig retning over hovedbruket, mens hovedbruket samtidig beholder rett til å lede sin grøft i den tidligere grøften som går over den solgte parsellen.

Eiendommens rettigheter:
Servitutter:
1969/300507-1/61 17.02.1969 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 1505 GNR: 121 BNR: 1
Med flere bestemmelser

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

Forsikringsselskap
IF Forsikring

Polisenummer
1852958

Diverse opplysninger

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

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

Salgsoppgave sist oppdatert
19.11.2026

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

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

Meglers Vederlag
Prosentprovisjon med 2.00% av kjøpesum (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 15 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 000,- (inkl. mva.)
Liten markedspakke kr. 16 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 3 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

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

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

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

Budgivning

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

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

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

Er dette ditt nye hjem?

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

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

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

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

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

Ørnhaugen 2

Vedlegg

Egenerklæring
Tilstandsrapport
Energiattest
Vedtak
Tegninger
Kart
Tinglyst erklæring

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Kristiansund

Oppdragsnr.
4-0408/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Heidi Kristin Hatle	Ola Dønnem

Gateadresse
Ørnhaugen 2

Poststed	Postnr
FREI	6522

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If Forsikring

Polise/avtalenr.: 1852958

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 4-0408/26

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ifølge tidligere eier er rør-arbeid gjort av Comfort Averøy/Langset rør. Nytt dusjkabinett 2026.
Arbeid utført av	Comfort Averøy/Langset Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	ja ifølge tidligere eier

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ifølge tidligere eier ble det lagt opp nytt avløpsrør tilknyttet til det kommunale i 2010.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	kommer litt vann langs fjell mot krypkjeller.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	VR-elektro: Flyttet en kontakt i garasjen. Caverion: Monterte Elbillader med smarthus tilbehør som termostat på bad og varmtvannstank,smarthub til tilbehøret. Bøifot elektro: Oppgradering av sikringsskap når bad og Kjøkken ble pusset opp. ElektroTeam: Sjekk av anlegg (Garasje,utebod og hagestue) Montering av jording stikkontakt soverom.
Arbeid utført av	Caverion/VR-elektro/Bøifot elektro/ElektroTeam

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	2019 El-kontroll

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Futurehome smartlader

Document reference: 4-0408/26

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Isolerte garasje,platelagt innvending,ventiler og monterte tak innvendig.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Trøan bygg: (Nytt takoverbygg garasje tilhørende huset.Skiftet yttertak hus 2017.) Byttet ytterkledning og vinduer perioden 2004-2008.

Arbeid utført av: Trøan bygg.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tinglyst veirett til eiendommen Garasjeinnredning og Løftebukk i garasje følger ikke med, men kan kjøpes med som tilegg.

Document reference: 4-0408/26

Tilleggskommentar

Garasjeinnredning og Løftebukk i garasje følger ikke med, men kan kjøpes med som tilegg.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 4-0408/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Kristin Hatle	9e59fc342aaf3138203ea-8065803865581fbcc18	08.11.2026 17:12:54 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ola Dønnem	551282d8dc8388b4cb86-d966c9ab36fe31e46117	08.11.2026 17:10:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4-0408/26

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Ørnhaugen 2 , 6522 FREI
KRISTIANSUND kommune
gnr. 121, bnr. 82

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 10.11.2026 **Rapportdato:** 17.11.2026 **Oppdragsnr.:** 12629-1375 **Eiendomsverdi ref nr:** UQ6087

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

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

Norsk takst

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

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

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



Rapportansvarlig



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

Ørnhaugen 2 , 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 82
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Ørnhaugen 2 , 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 82
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Ørnhaugen 2 , 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 82
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Boligen holder en normal standard og fremstår jevnlig vedlikeholdt.

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

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Enebolig fundamentert på fjell, oppført på ringmurer av betong.
Vegger i bindingsverk med stående bordkledning på yttervegg.
Taket er et saltak med W-takstoler i tre og rupanel som undertak.
Det er kaldtloft.
Taket er tekket med steinbelagte stålplater, med undertaktekking av takpapp.
Takrenner og nedløp er av metall, det er utvendige beslag og vindskier i treverk.
Det er malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt hovedytterdør.
Balkongdøren er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.
Utvendig trapper i trekonstruksjon fra terrasse ned til terreng.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat.
Veggene er kledd med tapet, panel, malte plater og malte glatte flater. Himlingene er utført med malte/folierte plater og panel.
Etasjeskillet er av trebjelkelag.
Det er mursteinspipe og vedovn.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er formpressede innerdører.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Våtrommet ble oppgradert/renovert i 2006 i regi av tidligere eiere.

Badet har flis på vegg og malte/folierte plater i tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk.
Innredning med under- og overskap med profilerte fronter.
Heldekkende servantplate, speil og belysning.
Vaskeromsinnredning med underskap og høyskap med profilerte fronter. Plass for integrering av vaskemaskin og tørketrommel.
Veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med under- og overskap med profilerte fronter i eik. Benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum i stål.
Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, steketopp, stekeovn og microbølgeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse.
Stoppekran i krypkjeller.
Innvendige avløpsrør er utført i PP plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Sikringsskap med automatsikringer.
EL-billader.
Det er etablert smartstyring av varmtvannstank, termostat på bad og EL-billader.
Boligen har røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av fjell.
Det er grunnmursbeskyttelse med knuste steinmasser.
Grunnmuren er av betong.
Flatt terreng rundt boligen.
Avløpsledningene er av PVC plastrør med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av kobberrør med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Ørnhaugen 2 , 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 82
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente tegninger i kommunens arkiv. Det er imidlertid gjort endringer i planløsningen siden byggeåret. Bod er innlemmet i et større bad, og kjøkken er noe endret.

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

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

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

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

Garasje

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

Det foreligger godkjente tegninger i kommunens arkiv.

Snekkerbod

• Det foreligger ikke tegninger

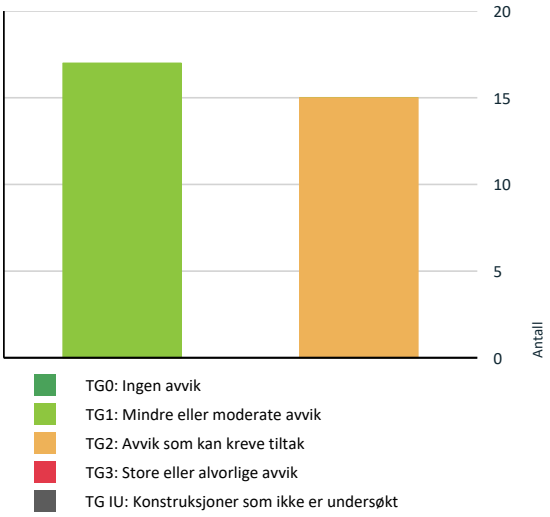
Undertegnede er ikke forelagt tegninger på snekkerbod.

Ørnhaugen 2 , 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 82
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	

Ørnhaugen 2 , 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 82
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Ifølge papirer fra kommunens arkiv.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
1980	Tilbygg	Tilbygg i form av garasje.
2017	Tilbygg	Tilbygg i form av ny takkonstruksjon over garasje tilknyttet huset.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med steinbelagte stålplater, med undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall, det er utvendige beslag og vindskier i treverk.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med W-takstoler i tre og rupanel som undertak. Det er kaldtloft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak
• Fuktskjoldene stammer sannsynligvis fra før taktekking og beslag ble skiftet, og utgjør ingen videre risiko. Stikkmålinger ble gjennomført uten å avdekke noe unormalt. Vær likevel oppmerksom på at det under ekstreme værforhold som kraftig vind og nedbør alltid kan være en viss risiko for inntrenging av fukt via takgjennomføringer. Det anbefales derfor å sjekke loftet etter slike værforhold.







Ørnhaugen 2 , 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 82
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning.

Eier opplyser om at deler av kledningen ble byttet ifm bytte av vinduer i 2006/2007.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) i hjørnekasser.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.

Boligen har vinduer fra 1985, 1991, 2004 og 2006.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Omrammingsbord er ført helt ned på vannbrett. Dette gir idéelle forhold for fuktopptrekk i treverk.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. (Gjelder vinduer fra 1985 og 1991).

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom omrammingsbord og vannbrett for å hindre fuktopptrekk i treverket.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råteskader og redusert levetid på vindusomrammingen.

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







TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er malt.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdøren er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Normal og forventet elde samt bruksslitasje legges til grunn (også for TG 0/1). Det kan dermed forekomme både synlig slitasje og mindre skader/avvik uten at dette nødvendigvis vurderes som vesentlige avvik, men snarere som typiske kosmetiske forhold knyttet til normal bruk og alder.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Ørnhaugen 2 , 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 82
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.

Terrassen er bygget i senere tid, men eier har ikke kjennskap til hvilket årstall dette ble utført.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse
Utvendig trapper i trekonstruksjon fra terrasse ned til terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er belagt med laminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene er kledd med tapet, panel, malte plater og malte glatte flater. Himlingene er utført med malte/folierte plater og panel.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillet er av trebjelkelag.

Det er utført enkel nivellering av gulvene som stikkprøvekontroll, normalt i to rom per etasje. Det kan derfor forekomme avvik i rom eller deler av rom som ikke er kontrollert.

Det bemerkes også at innredninger, møbler og lignende kan begrense muligheten for nivellering i alle retninger innenfor det enkelte rom.

Kontrollerte rom: stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det anføres at det i gang/stue er målt avvik på på rundt 20 mm. For øvrige deler av bygget er det mindre avvik.

Tilstandsgrad gis med bakgrunn i ny standardens (jfr. 3600/2025 krav til godkjente måleavvik).

Konsekvens/tiltak
• Avviket er mest fremtredende ved pipen. I eldre bygg med teglpipe ble bjelkelaget ofte lagt opp eller festet mot utkraginger/murte kanter ved pipen. Gulvkonstruksjonen kan derfor bli liggende høyere ved pipen når øvrige deler av bjelkelaget over tid har fått noe nedbøyning eller setning.

Registrerte skjevheter vurderes som alders- og konstruksjonsrelaterte. Det er ikke registrert forhold som tilsier at avviket medfører vesentlig risiko eller videre bygningsmessige konsekvenser.

⚠ Radon

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

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

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er mursteinspipe og vedovn.

Eier opplyser om at det var brann- og feiertilsyn i 2024/2025, uten merknader.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert synlige vanndammer i krypkjelleren. Grunnforholdene består av fjellgrunn, og det er indikasjoner på vanninnsig i overgangen mellom grunnmur/fundamenter og fjell. Overflatevann fra nedbør antas å følge naturlige renneveier langs fjellet og trenge inn i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Det er foretatt stikkmålinger i kontruksjonen ved befaringen, uten å påvise noe unormalt. Krypkjelleren er godt ventilert.
Eier opplyser også om at det er blitt etablert avrenningstrasé for overflatevann, og at det ikke har vært noe problemer knyttet til dette.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Det er formpressede innerdører.

Ørnhaugen 2 , 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 82
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist inntrekksveier for gnagere i hjørnekasser på bordkledning.

Konsekvens/tiltak

• Inntrekksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrommet ble oppgradert/renovert i 2006 i regi av tidligere eiere. Selger har ingen ytterligere opplysninger eller dokumentasjon som angir nøyaktig tidspunkt for arbeidene eller omfanget av disse. Det er heller ikke kjent om arbeidene ble utført av firma/fagfolk.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier





1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

På tidspunktet våtrommet ble etablert/renovert, var krav og praksis knyttet til dokumentasjon annerledes enn i dag. Manglende dokumentasjon må derfor ses i sammenheng med våtrommets alder og tidspunktet for utførelsen.

TG2 er gitt på bakgrunn av manglende dokumentasjon og er derfor ikke nødvendigvis et uttrykk for tettesjiktets faktiske tilstand eller funksjon. Se egen post for nærmere beskrivelse og tilstandsvurdering av tettesjiktet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malte/folierte plater i tak.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Varmekabler er fra byggeår. Det er målt fall mot sluk på 15 mm.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 7 mm.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Ørnhaugen 2 , 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 82
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

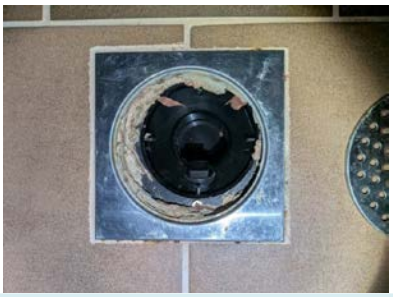
Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av tettesjiktets alder, selv om det ikke nødvendigvis foreligger påviste feil eller svekket funksjon (jf. utført hulltaking).

Tettesjiktets høye alder medfører imidlertid økt usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon, ettersom risikoen for svikt, lekkasjer og påfølgende fuktskader øker med alderen.

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



1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Innredning med under- og overskap med profilerte fronter. Heldekkende servantplate, speil og belysning.
Vaskeromsinnredning med underskap og høyskap med profilerte fronter. Plass for integrering av vaskemaskin og tørketrommel. Veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 11.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med under- og overskap med profilerte fronter i eik. Benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum i stål. Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, steketopp, stekeovn og microbølgeovn.

Det er ikke etablert lekkasjesikring og komfyrvakt på kjøkkenet. Dette var ikke et krav i 2006. Det anbefales uansett at dette ettermonteres, som brannforebyggende tiltak og sikring mot vannlekkasjer.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse. Stoppekran i krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Ørnhaugen 2 , 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 82
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
• Selv om det ikke ble påvist lekkasjer eller andre tegn til funksjonssvikt ved befaringen, er røropplegget gammelt, og det må påregnes betydelig innvendig slitasje og begrenset gjenværende brukstid.

Deler av anlegget er skjult, og mindre lekkasjer kan derfor pågå over tid uten å bli oppdaget, med risiko for skjulte fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Utskifting av røropplegget bør derfor planlegges innen rimelig tid.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er utført i PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i vindfang. Det elektriske anlegget er opplyst installert i 2006.

Det er ettermontert EL-billader i 2024 og det foreligger samsvarserklæring.
Det er etablert smartstyring av varmtvannstank, termostat på bad og EL-billader.

Det er elektriske varmekabler på bad, fra byggeår.

Eier opplyser om at det var EL-tilsyn i 2019, og at mangler ble utbedret.



Brannteknikse forhold

Beskrivelse
Boligen har røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen er av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse
Det er grunnmursbeskyttelse med knuste steinmasser, fra 1970.

Det foreligger ikke opplysninger om at det er gjort utbedringer på dreneringen siden byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon. Det er registrert at det er etablert fuktsikring (knotteplast) på deler av boligen. Denne er imidlertid ikke avsluttet forskriftsmessig med klemlist, og har dermed nedsatt funksjon.

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

Ørnhaugen 2 , 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 82
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flatt terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren. Det er konstatert at det er noe vanninnsig i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader. Det ble ikke observert skader ved befaringen.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 1970, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter fra 1970, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eier opplyser om at deler av utvendig avløpsrør ble skiftet i 2010. Fra krypkjeller og til knutepunkt med offentlige avløpsrør.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

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

• Eldre PVC-ledninger har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer.

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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

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

Ørnhaugen 2 , 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 82
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2011

Kommentar
Ifølge eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående garasje oppført på støpt plate på mark.
Vegger i bindingsverk med stående bordkledning på yttervegg.
Tak i saltaksform med W-takstoler. Taket er tekket med steinbelagte stålpanner. Renner, nedløp og beslag i metall.
Vinduer og dører i malt tre.
Motorisert leddport i aluminium.
Innvendige vegger har malte, glatte flater. Innvendig tak er kledd med malt panel. Ubehandlet betong på gulv.

Garasjen er fullisolert og har installert varmepumpe.

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

Ørnhaugen 2 , 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 82
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Snekkerbod



Anvendelse
Snekkerbod

Byggeår
2010

Kommentar
Ifølge eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående bod oppført på støpt plate på mark.
Vegger i bindingsverk med stående bordkledning på yttervegg.
Tak i saltaksform tekket med steinbelagte stålpanner. Renner, nedløp og beslag i metall.
Dører og vinduer i malt tre.
Innvendige vegger er kledd med panel. Ubehandlet betong på gulv.

Boden er bestående av to rom, begge med egen adkomst.

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

Ørnhaugen 2 , 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 82
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

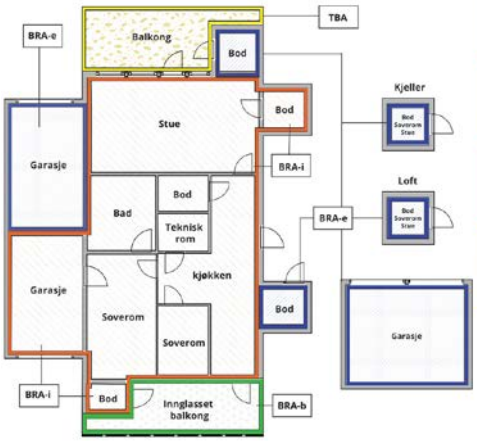
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Ørnhaugen 2 , 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 82
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	97	17		114	58
SUM	**97**	**17**			**58**
SUM BRA	**114**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3	Garasje	

Kommentar

BRA-e: Garasje tilknyttet huset på ca. 17 m².

Det er også etablert en hagestue på terrasse på ca. 11 m². Denne er medregnet i areal TBA.

Det er også en frittstående enkel utebod på ca. 7 m². Denne er ikke medtatt i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger i kommunens arkiv. Det er imidlertid gjort endringer i planløsningen siden byggeåret. Bod er innlemmet i et større bad, og kjøkken er noe endret.

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

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

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ytterdør i 2026 - utført som egeninnsats.
Varmepumpe i 2021 - utført av faglært.

Garasje

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

Ørnhaugen 2 , 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 82
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

SUM BRA	**53**

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger i kommunens arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Snekkerbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede er ikke forelagt tegninger på snekkerbod.

Nyere håndverkstjenester

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

Ørnhaugen 2 , 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 82
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2026	Erik Bergsnev	Takstingeniør
	Ola Dønnem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	121	82		0	1749.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ørnhaugen 2

Hjemmelshaver
Hatle Heidi Kristin, Dønnem Ola

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Ånesmyra på Frei, i Kristiansund kommune.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlige vannledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Ørnhaugen 2 , 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 82
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	16.11.2026	Utarbeidet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	08.11.2026	Det gjøres oppmerksom på at det kan foreligge opplysninger i selgers egenerklæring som ikke er omtalt i rapporten eller som ikke omfattes av rapportens kontrollpunkter, og som kan ha betydning.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinfo	16.11.2026	Kommunedata (byggetegninger m.m.) mottatt via megler (meglerpakke).	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Ørnhaugen 2 , 6522 FREI
Gnr 121 - Bnr 82
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

enova

Energiattest



Adresse **Ørnhaugen 2, 6522 FREI**	
Dato for energimerking **16.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-386992**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **181306807**
Gårdsnummer **121**	Bruksnummer **82**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **114,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **97,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **269,81**

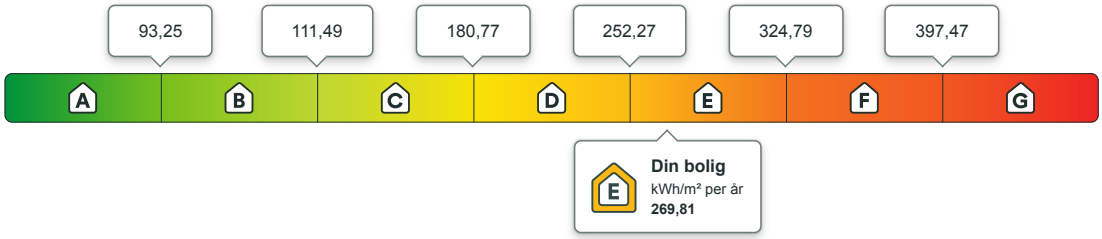
Ørnhaugen 2, 6522 FREI

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
24 174,85	**249,23**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Ørnhaugen 2, 6522 FREI

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Ørnhaugen 2, 6522 FREI

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 25: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Utskrift av møtebok

for Frei bygningsråd.

i møte den 10. februar 1969.

Av 5. medlemmer var 5. tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak 10/69. Søknad Fra Kjell Bjerkås, Rensvik om oppføring av våningshus på gnr. 20 bnr. i Frei.
Det søkes samtidig om ansvarsrett for Storås Sag og Høvleri.

Vedtak: Under forutsetning av at helserådet godkjenner Deres planer ang. kloakk, og at De forplikter Dem ved senere eventuell tilknytning av en offentlig kloakk som blir lagt i dette området, godkjenner vi Deres søknad om byggetillatelse. Storås Sag og Høvleri innvilges ansvarsrett.

Rett avskrift.

Rensvik 11. februar 1969.

Viktor Wiggen,

Godkjent den 14/3 1969
FREI BYGNINGSRÅD
Viktor Wiggen,

Nr. 561 Enerett Sem & Stenersen I. Oslo 6-62.

notar.no

Frei kommune
TEKNISK KONTOR
Tlf.: (073) 15197 - 15153
6520 RENSVIK

GODKJENNING AV BYGGEPLANER

Tidligere bygningsrådssak nr. .....
BYGGHERRE: KJELL BJERKÅS
ANSVARSHAVENDE: .....

I henhold til delegert myndighet fra kommunaldepartementet den 11.8.76 godkjenner bygningsjefen de fremlagte planer

DATERT ....18/4-80.....

FOR OPPFØRING AV .GARASJE SOM TILBYGG TIL BOLIGHUS

godkjenningen er gitt under forutsetning av:

.....Ved eventuell naboprotest må saken behandles på nytt i bygningsrådet.

.....Husplasseringen i terrenget skal godkjennes av bygningssjefen.

.....Ansvarshavende for hele byggearbeidet må godkjennes.

.XX.....GARASJE.SKAL.KLES.INNV..MED.GIPS.ELLER.ETERNITT.

.....HVIS.AVST..TIL.NABO.BLIR.MINDRE.ENN.4.m.MÅ.DET FREMLEGGES TINGLYST ERKLÆRING FRA NABO.

FORMELL BYGGETILLATELSE ~~vil bli utskrevet~~ Gjelder så snart gebyr er betalt og ovenforstående er oppfylta

x x Før byggetillatelse foreligger må ikke arbeidet igangsettes.

x x Når arbeidet er igangsatt skal ansvarshevende varsle byggekontrollen etter spesielle retningslinjer anført på eget skjema.

Denne godkjenning vil bli referert på førtskommende møte i Frei bygningsråd.

Rensvik ....29/4-80.....

Frei Kommune
Bygningssjefen

Arnfinn Løvik
Bygningssjef

Kopi sendes: .....

.....

MØTEBOK Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Frei	Bygningsrådet	Teknisk kontor	27.5.80

Sak nr.

DELEGASJONSSAKER:

Bygningssjefen har ifølge sin delegasjonsinstruks godkjent følgende byggesaker:

103/80 Petter Frøseth - Balkong til bolighus
104/80 Hans A. M. Bach - Fasadeendring
105/80 Robert Fossen - Veksthus
106/80 Oskar Dønnem - Garasje
107/80 Kjell Bjerkås - Garasje som tilbygg til bolighus.
108/80 Jørgen Tyrhaug - Terrasse og bod
109/80 Ottar Røsand - Uthus
110/80 Emil Strømskag - Veranda
111/80 Asbjørn Weiseth og Roald Eide - Dobbel garasje.
112/80 Sigmund Bjerkestrand - Småbåtkai ved naust
113/80 Bjørn R. Svensen - Garasje
114/80 Helge Rindal - Bolighus
115/80 Bjørn Fiske - Bolighus
116/80 Irvin Flatø - Verksted
117/80 Stein Ohr - Bolighus
118/80 Bjerkelund Bedehus - Utskifting av vindu.
119/80 Alf Næss - Utvidelse av terrasse

Bygningssjefen har ifølge sin delegasjonsinstruks avslått følgende søknad:

120/80 Edvard Gujord - Søknad om byggetillatelse for garasje som tilbygg til bolighus.

Sign. | Utskrift sendt til

Nr. 58 Forlag: Sem & Stenersen A/S. Oslo. 10-76

Kristiansund kommune
I medvind uansett vær

Administrativt vedtak
Plan- og Bygningsrådet - nr. 2011/368

Bent Bjerkås
Ørnhaugen 2
6522 FREI

Vår ref	Saksbehandler	Dato
2011/1334-3	Ulla-Britt Nyborg	22.6.2011

ØRNHAUGEN 2 - TILLATELSE TIL OPPFØRING AV GARASJE
TILTAKSHAVER: BENT BJERKÅS

SAKSOPPLYSNINGER
Søknad mottatt 31.5.2011 om oppføring av garasje. Vedlagt til søknaden fulgte tegninger, forenklet situasjonskart og gjenpart av nabovarsel.

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 21-3. Ved varslingsfristens utløp er ikke innkommet merknader til saken.

Søknaden omfatter
Oppføring av garasje med avstand 25 meter fra fylkesveiens midtlinje. Statens vegvesen har i skriv av 26.6.2011 gitt dispensasjon fra veglovens byggegrense for bygging av omsøkte garasje. Bruksarealet er på 50.8 m2.

Vilkår for å behandle saken som søknad etter plan- og bygningsloven § 20-2 anses for oppfylt.
Bygningsmyndigheten har ingen merknader til omsøkte garasje på betingelse av at byggearbeidene utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningsloven med forskrifter. For øvrig gjøres oppmerksom på følgende:

- Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år fra godkjenningsdato av tiltaket faller godkjenningen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 3 mnd, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.
- Gebyr for sakens behandling og eventuelle tilknytningsavgifter for vann og avløp skal være betalt før arbeider igangsettes.

I henhold til delegert myndighet fattes slikt

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-2 godkjennes oppføring av garasje i Ørnhaugen 2, 6522 Frei på betingelse av at byggearbeidene utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningsloven med forskrifter.

Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund
E-post
postmottak@kristiansund.kommune.no

Besøksadresse
Kristiansund Servicekontor
Langveien 19
www.kristiansund.no

Telefon
71 57 40 00
Telefaks
71 57 40 35

Bank
6365.05.66.66000
Org.nr
NO 991 891 919

Tiltakshaver kan selv forestå utførelse av byggearbeidene og er ansvarlig for at disse utføres i samsvar med gjeldende lov og regelverk.

Etter at tiltaket er ferdigstilt skal tiltakshaver anmode kommunen om ferdigattest. Det må foreligge en forenklet gjennomføringsplan for tiltaket ved anmodning om ferdigattest.

Behandlingsgebyr kr.2 850,-

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen sendes Kristiansund kommune. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når foreliggende brev er mottatt.

Geir Aakvik
Plan- og bygningssjef

Ulla-Britt Nyborg
Avd.ing.

Kristiansund kommune
I medvind uansett vær

Bent Bjerkås
Ørnhaugen 2
6522 FREI

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Tina Elen Størseth Gellein	BYGG-21/00754 oppgis ved alle henvendelser		02.11.2021

Ørnhaugen 2, Dispensasjon fra arealformål LNF for oppføring av tak over inngangsparti

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	121 / 82 / 0 / 0
Tiltakshaver:	Bent Bjerkås
Forhåndskonferanse:	

VEDTAK

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 gir plan- og bygningsmyndigheten varig dispensasjon fra arealformål LNF i kommuneplanens arealdel for oppføring av ikke-søknadspliktig takoverbygg på eiendommen med adresse Ørnhaugen 2.

Saksopplysninger



Det er den 17.07.2021 mottatt søknad om dispensasjon fra arealformål LNF for oppføring av ikke-søknadspliktig takoverbygg på 10,57m2 i Ørnhaugen 2. Vedlagt søknaden er målsatte bilder av tiltaket fra kart samt dispensasjonssøknad.

BRA: + 10,57m^2

Nabovarsling

Tiltaket er et ikke-søknadspliktig tiltak etter SAK10 § 4-1 bokstav b). Etter Plan- og bygningsloven § 19-1 skal også dispensasjonssøknader varsles.

Med bakgrunn i at tiltaket ikke berører avstandskrav til nabogrense etter pbl. § 29-4 eller avstand til eksisterende bebyggelse på tilgrensende eiendommer, vurderer plan- og bygningsmyndigheten det til at søknaden om dispensasjon åpenbart ikke berører naboenes interesser etter pbl. § 19-1.

Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund

Besøksadresse
Servicetorget
Vågeveien 4

Telefon
71 57 40 00

Bank
3930.05.58007

E-post
postmottak@kristiansund.kommune.no

www.kristiansund.no

Telefaks
71 57 40 35

Org.nr
NO 991 891 919

Det gis med bakgrunn i dette fritak for nabovarsling.

Plangrunnlag

Denne eiendom omfattes av kommuneplanens arealdel 2009-2020. Eiendommen er i planen satt av til Landbruks- natur og friluftsformål (LNF). Det søkes om dispensasjon fra arealformål i kommuneplanen.

Uttalelser fra annen myndighet/instans

Saken ble den 20.09.2021 sendt til uttalelse hos Statsforvalteren i Møre og Romsdal, Møre og Romsdal fylkeskommune og landbruksmyndighet.

Hverken Statsforvalteren i Møre og Romsdal eller Møre og Romsdal fylkeskommune har noen merknader til tiltaket i sine uttalelser.

Landbruksmyndigheten har ikke gitt uttale innen fristen på 4 uker, men bekrefter i telefonsamtale at de ikke har noen merknader til tiltaket, og at tiltaket ikke berører landbruksinteressene i området.

Naturmangfoldloven

Tiltaket er vurdert etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 om kunnskapsgrunnlaget, føre-var-prinsippet, samlet belastning m.m. Etter søk i GisLink karttjeneste og artsdatabanken konkluderes det med at gjennomføring av tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser for det berørte området.

Dispensasjon

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

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

Det må derfor vurderes om hensynene bak LNF-formål i kommuneplanens arealdel blir vesentlig tilsidesatt av en eventuell dispensasjon. Dersom bestemmelsene det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, vil det vanskelig kunne gis dispensasjon. I tillegg må det vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

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

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

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

av de gjenstående eiendommene.»

Dispensasjon fra arealformål LNF

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

«Utbygging i LNF-områder: a) Innenfor disse områdene er det ikke tillatt å oppføre nye boliger eller ervervsbebyggelse som ikke har direkte tilknytning til landbruksvirksomhet. Fiske som del av landbruks-virksomhet, inngår i LNF-formålet. Forbudet gjelder også fradeling og bortfesting av tomter til annet formål enn fiske- og landbruksvirksomhet.»

LNF-områder skal med andre ord bidra til å verne et vidt spekter av ulike interesser i å utnytte områdenes naturressurser på ulikt vis.

Det omsøkte tiltaket innebærer oppføring av takoverbygg i tilknytning til bolig på eiendommen med adresse Ørnhaugen 2. Saken har vært oversendt Landbruksmyndighet, Statsforvalteren i Møre og Romsdal samt Møre og Romsdal fylkeskommune for uttale, hvor ingen av de forannevnte har noen merknader til tiltaket ut ifra sine ansvarsområder.



Kartutsnitt fra området til omsøkt tiltak

Da landbruksmyndighet ikke har kommet med noen uttale til saken innen fristen på 4 uker, ble det i telefonsamtale bekreftet at de ikke har noen merknader til tiltaket, og at tiltaket ikke berører landbruksinteressene i området

Det er videre ikke registrert spesielle naturverdier i området, og bygningsmyndigheten kan etter dette ikke se at omsøkt tiltak vil påvirke naturdelen av LNF vesentlig negativt.

Eiendommen for tiltaket er en boligeiendom i et etablert boligfelt, hvor tilgrensende eiendommer også er boligeiendommer. Tiltaket plasseres videre som en forlengelse av bygningsmasse for eksisterende bolig på eiendommen. Tiltakets plassering vil etter bygningsmyndighetens skjønn ikke ha en økt privatiserende effekt da det harmonerer godt med omgivelsene i området som allerede består av omkringliggende boligeiendommer hvor det er oppført flere mindre bygninger i tilknytning til allerede eksisterende boliger.

Området for omsøkt tiltak består allerede av flere boligeiendommer og slik bygningsmyndigheten ser det vil det allerede være begrenset med allmenne interesser i området for omsøkt tiltak. En oppføring av tiltaket vil dermed ikke føre til at hensynet bak friluftslivsinteressene i området blir vesentlig tilsidesatt.

Etter bygningsmyndighetens vurdering, med bakgrunn i det forannevnte, vil ikke tiltaket berøre hensynene til landbruks-, natur og friluftsformål på negativt vis. Etter vår vurdering vil videre ikke hensynene bak LNF-formålet i kommuneplanens arealdel bli vesentlig tilsidesatt av en eventuell dispensasjon fra arealformålet.

Fordelene med å gi dispensasjon for oppføring av omsøkt tiltak knytter seg til at man oppnår en mer hensiktsmessig utnyttelse av en eiendom som allerede er bebygd med bolig i et etablert boligfelt. Tiltakets plassering som en forlengelse av eksisterende bygningsmasse for bolig gjør at minimalt med areal avsatt til LNF fra eiendommen blir berørt av tiltaket.

Ulempene ved å gi dispensasjon er knyttet til at arealet ikke kan brukes til landbruk og friluftsliv.

Det at arealet ikke er egnet til landbruk, og at tiltaket ikke vil bidra til økt privatiserende effekt i et område som allerede består av flere boligeiendommer, gjør at denne ulempen etter bygningsmyndighetens skjønn ikke kan tillegges særlig stor vekt.

Det at tiltaket medfører en mer hensiktsmessig utnyttelse av en eiendom som i dag er bebygget med bolig, må etter bygningsmyndighetens skjønn ses som en klar fordel. Etter en samlet vurdering er det klart flere fordeler enn ulemper ved innvilgelse av dispensasjon.

Med bakgrunn i det forannevnte, vurderer plan- og bygningsmyndigheten det slik at vilkårene for å kunne gi dispensasjon fra arealformål LNF, er oppfylt. Vi kan ikke se at det foreligger andre forhold som tilsier at dispensasjon likevel ikke bør gis.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Bestemmelsen gjelder tilsvarende for dispensasjon.

Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt
Husk å melde fra til kommunen når tiltaket er ferdig. Kommunen trenger opplysningene for å oppdatere sine digitale kart og registrere i matrikkelen (offentlig register for bygninger) med oppgitte bruksareal.

Med hilsen
Kristiansund kommune

Kerli Laul Grimstad
Avdelingsleder byggesak

Tina Elen Størseth Gellein
Rådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere:

Dokumentnr.: BYGG-21/00754-5

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 2021:

Dispensasjon i saker uten søknadsplikt (§ 20-5)	kr	3.550
	kr	
Gebyr total kr:	**kr**	**3.550**

*Vurdering av den første dispensasjon koster 10.850 kr, påfølgende 6.820 kr.

Betalingsblankett for gebyret ettersendes.

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

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

Orientering om dine rettigheter

Rett til å klage, forvaltningsloven § 28, jf. plan- og bygningsloven § 1-9:
Du har rett til å klage til Fylkesmannen over 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.

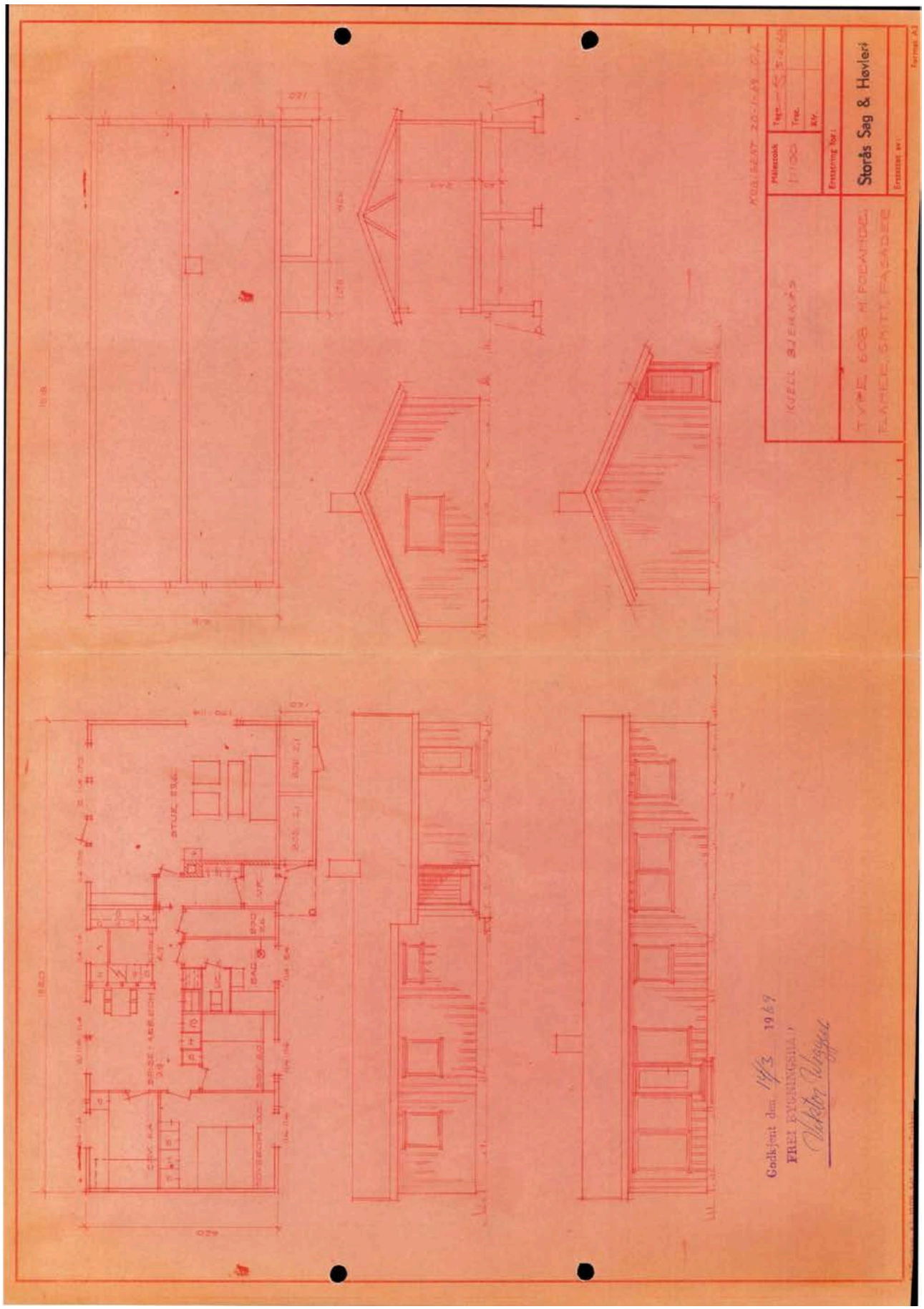
Utsatt iverksetting av vedtaket, forvaltningsloven § 42:
Selv om du har klagerett, kan et vedtak vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å be om at vedtaket gis utsatt iverksetting inntil klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. En beslutning om å gi/ikke gi vedtaket utsatt iverksetting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

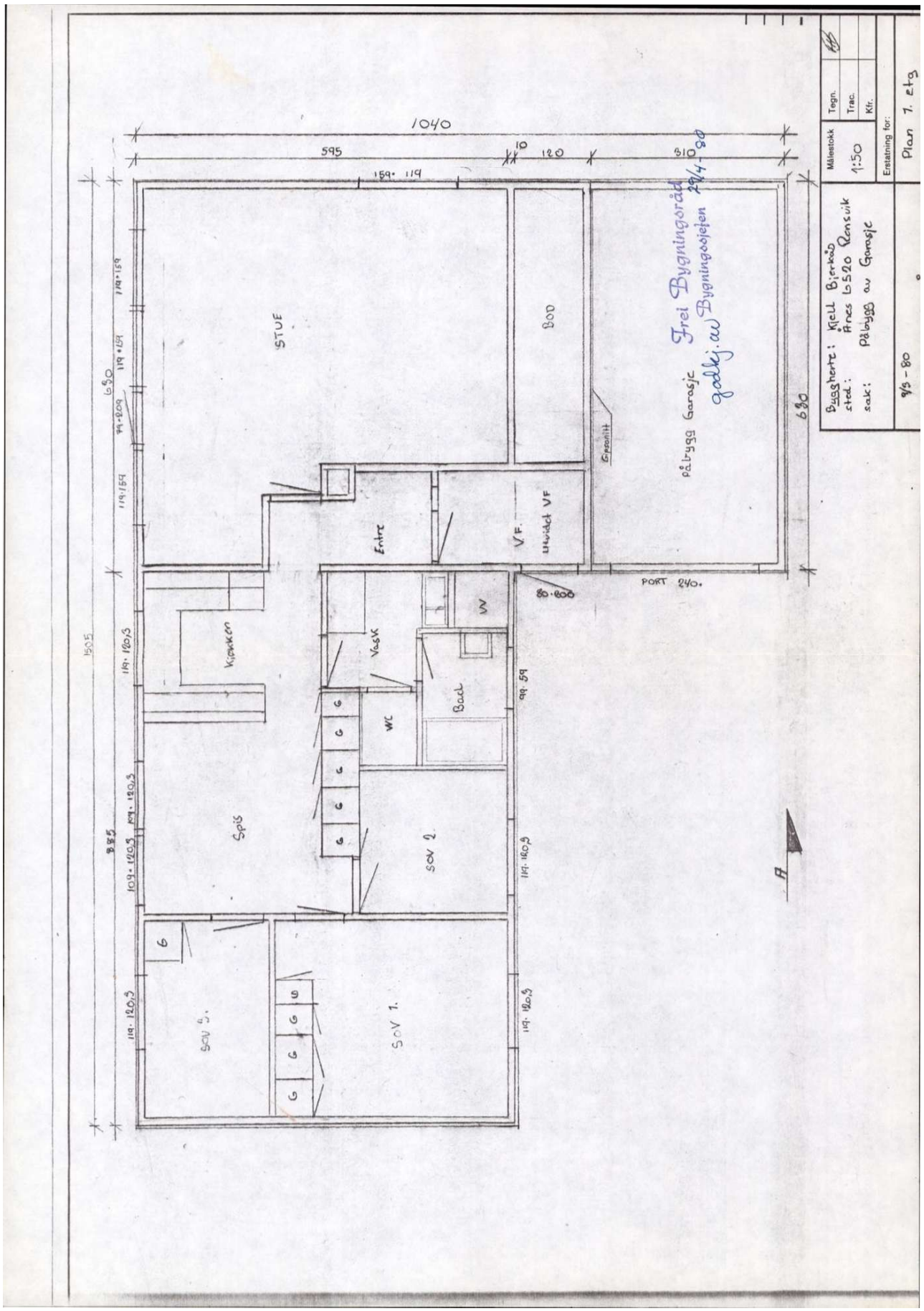
Rett til å se sakens dokumenter, forvaltningsloven § 18:
Du har med visse begrensninger rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter. Dersom en mindreårig er part i saken og blir representert av en verge, gjelder dette også den mindreårige selv. Retten til innsyn gjelder også etter at det er truffet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

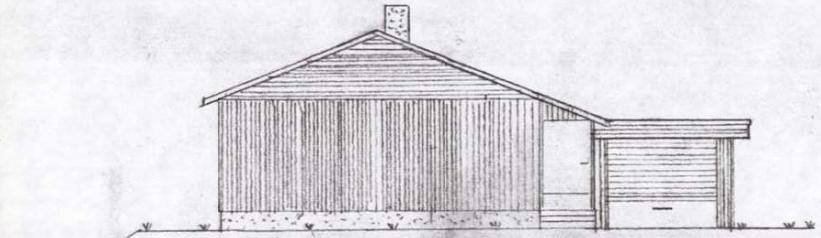
Kostnader ved en klagesak, forvaltningsloven § 36:
Det kan søkes om å få dekket utgiftene til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Fylkesmannen eller en advokat kan gi næremere informasjon om reglene for fri rettshjelp.

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.

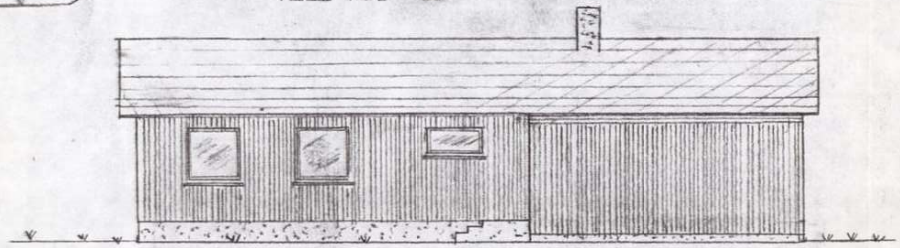
Klage til sivilombudsmannen
Hvis du mener å ha vært utsatt for urett eller feil fra det offentlige, kan du klage til Sivilombudsmannen. Før du klager til Sivilombudsmannen, må du ha brukt alle andre klagemuligheter. Det betyr at du først må ha klaget til det offentlige organet som har behandlet eller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


KJELL BJERKÅS
TYPE 608 HI-FOBAMBEL
Storås Sag & Høvleri
Godkjent den 11/3 1969

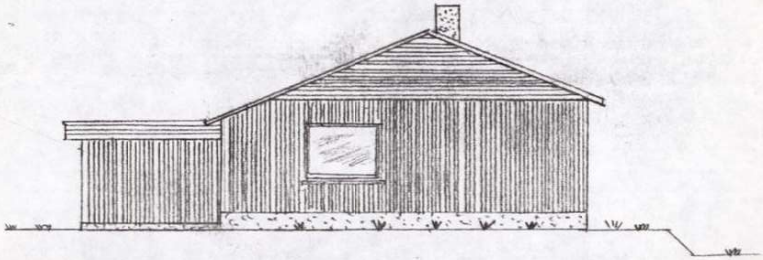

1040
595
120
310
STUE
BOD
Entre
VF.
Utvidet VF
Grunnlit
PORT 240.
Kjøkken
Vask
WC
Bad
VV
Spis
SOV 2.
SOV 3.
SOV 1.
Frei Bygningsråd
godkj. av Bygningsetaten
29/4-80
Byggherre: Kjell Birkås
sted: Ånes 6520 Rensvik
sak: Påbygg av Garasje
Målestokk 1:50
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
9/5-80
Plan 1. etg

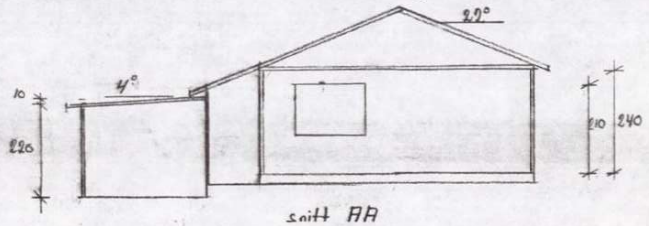


Fasade mot Sør



Fasade mot Øst



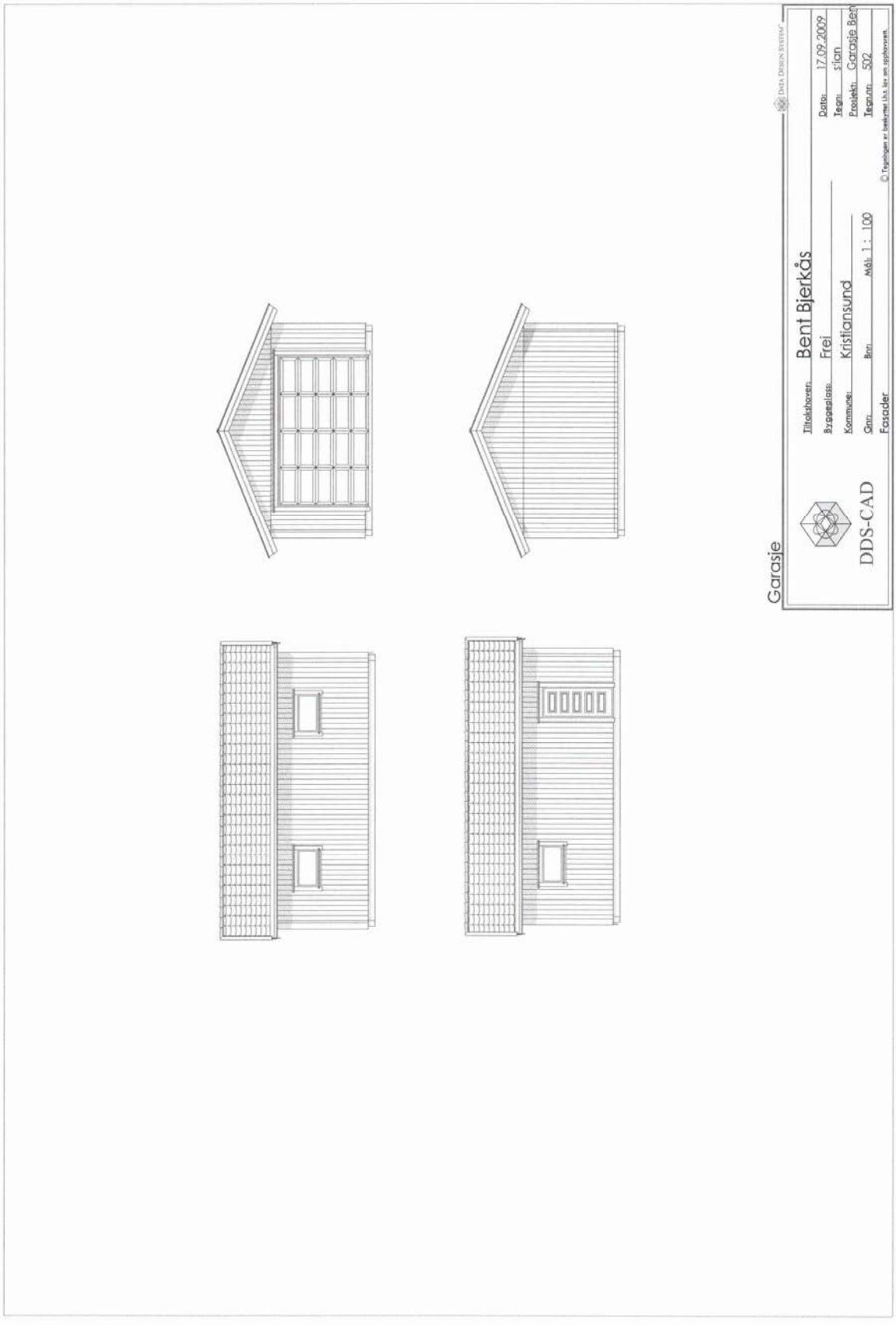


Snitt AA

Frei Bygningsråd
godkj. av Bygningssjefen 29/4 - 80

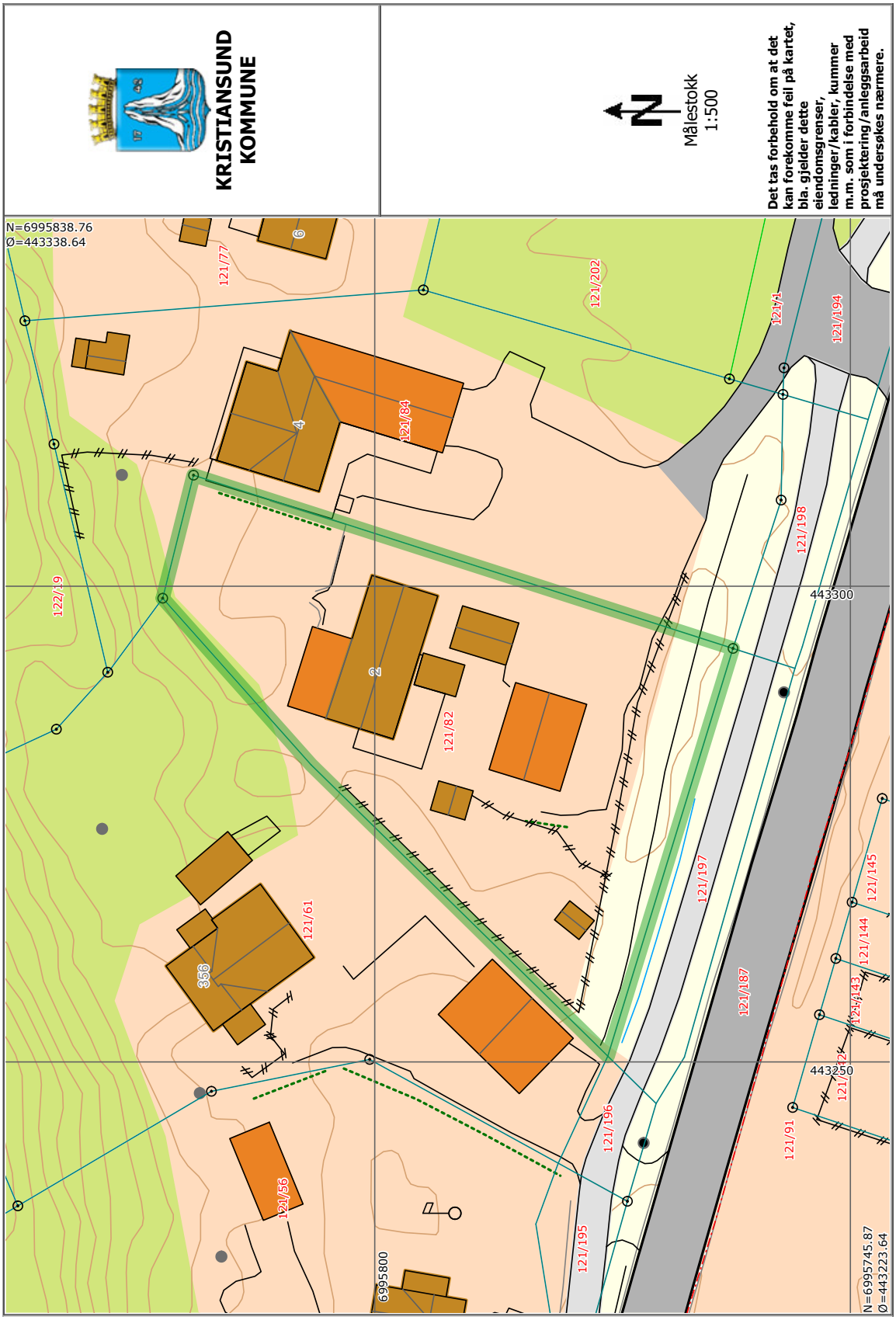
Byggherre Kjell Bjerkås	Målestokk	Tegn.	
sted Åmes 6520 Frensvik	1:100	Trac.	
sak Påbygg av Garasje		Kfr.	
9/9 -80 Kjell Bjerkås	Erstatning for:		
	Snitt og Fasader		

notarno


Garasje
Tiltakshaver: Bent Bjerkås
Byggetelass: Frei
Kommune: Kristiansund
Gnr: Bnr:
Fasader
Dato: 17.09.2009
Tegn: sfan
Prosjekt: Garasje Ben
Tegnutm: 502
DDS-CAD

Garasje

Tiltakshaver: Bent Bjerkås
Byggeplass: Frei
Kommune: Kristiansund
Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100
Planer og snitt
Dato: 17.09.2009
Tegn: stian
Prosjekt: Garasje Bern
Tegn.nr: 501


KRISTIANSUND KOMMUNE
Målestokk 1:500
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.
N=6995838.76
Ø=443338.64
N=6995745.87
Ø=443223.64
443300
443250
6995800
121/77
121/202
121/1
121/194
121/84
121/198
122/19
121/82
121/61
121/197
121/187
121/145
121/144
121/143
121/91
121/196
121/195
121/56
356

10.11.2026, 14:56 Utskrift

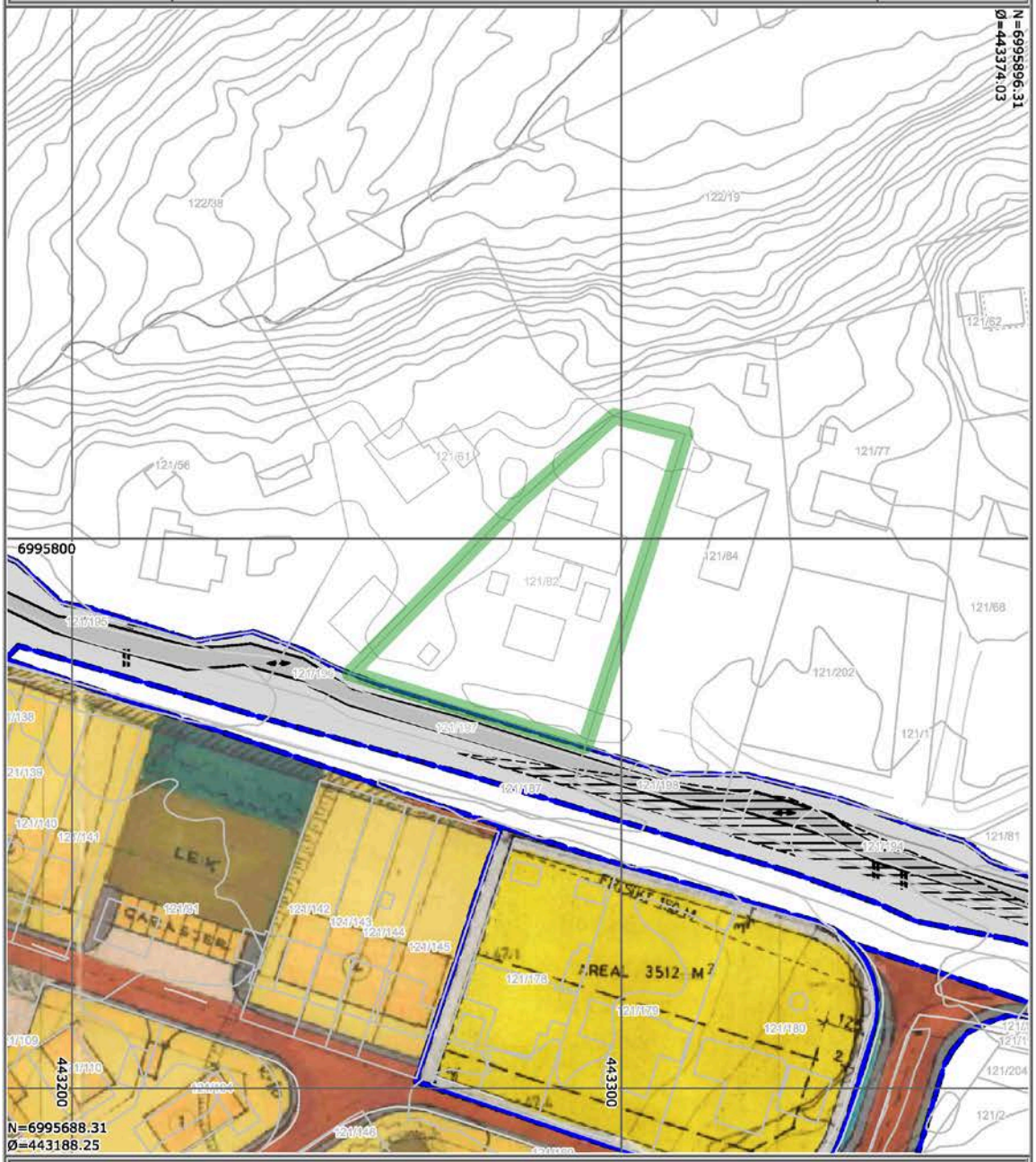
KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 121	Bnr: 82	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Ørnhaugen 2, 6522 FREI			
Hj.haver/Fester:				

KRISTIANSUND KOMMUNE

Dato: 10/11-2026 Sign:

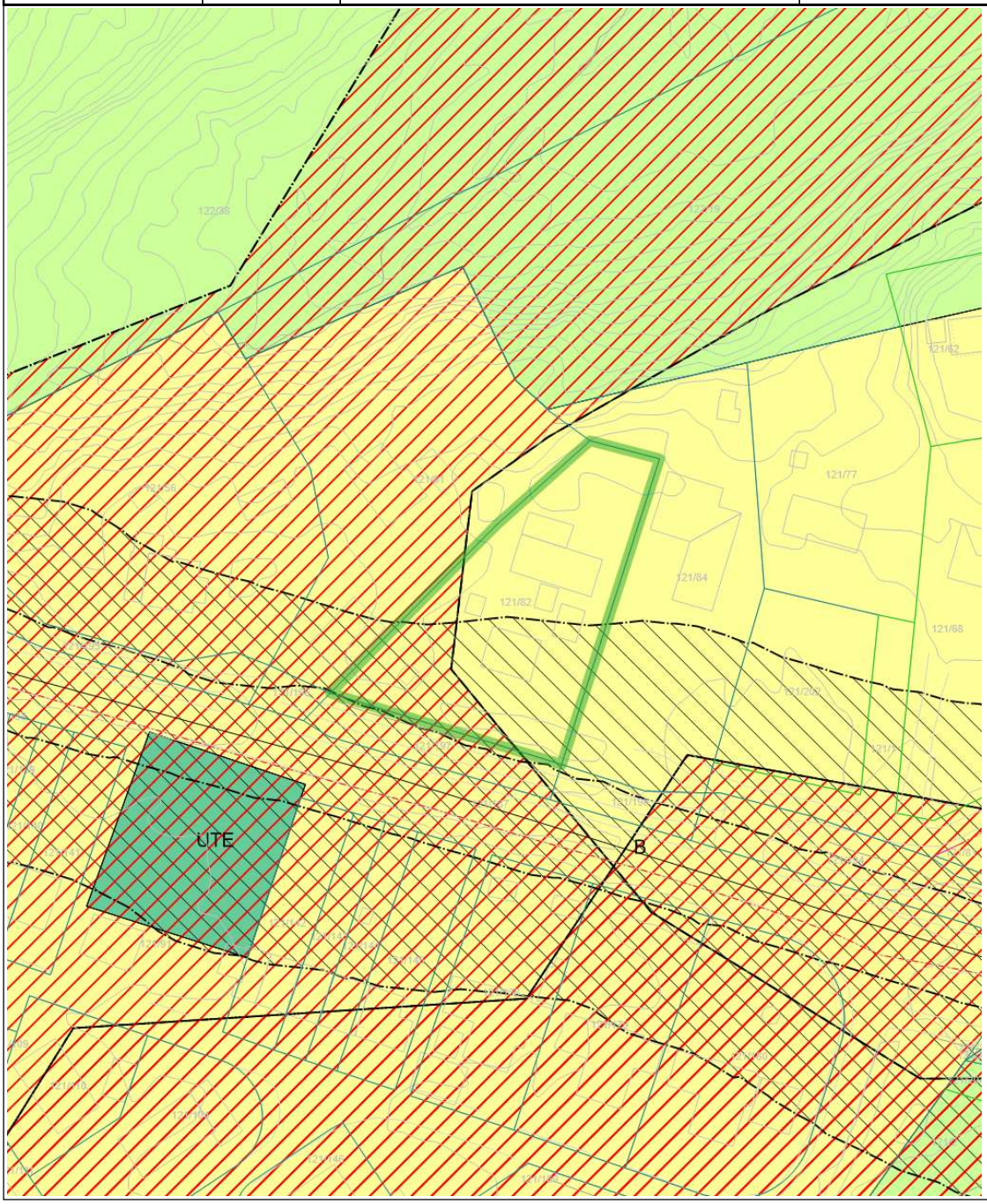
Målestokk 1:1000



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

https://orkide.mapserver.isy.no/Content/printDynaLeg.aspx?Left=443188.299999995&Bottom=6995688.314999995&Right=443373.97999999503... 1/1

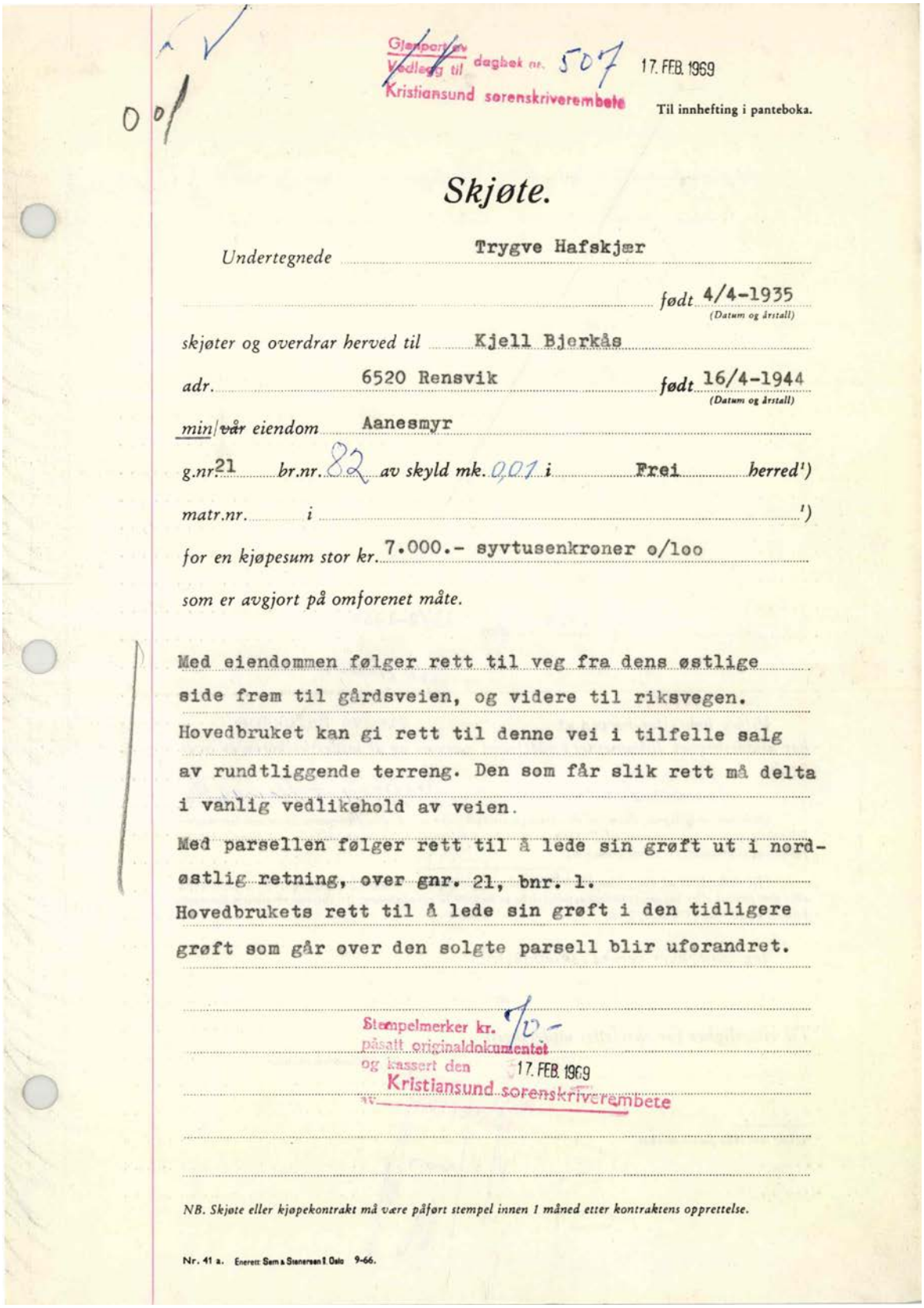
Kristiansund kommune	Kommuneplan					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 121	Bnr: 82	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Ørnhaugen 2 6522 FREI				
	Annen info:					



Tegnforklaring

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/300507/61
Attesteringstidspunkt 2026-11-03 13:16



Gjenpart av Vedlegg til dagbok nr. 507 17. FEB. 1969
Kristiansund sorenskriverembete

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Trygve Hafskjær

født 4/4-1935 (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Kjell Bjerkås

adr. 6520 Rensvik *født* 16/4-1944 (Datum og årstall)

min/~~vår~~ eiendom Aanesmyr

g.nr. 21 *br.nr.* 82 *av skyld mk.* 0,01 *i* Frei *herred*[1])

matr.nr. *i* [1])

for en kjøpesum stor kr. 7.000.- syvtusenkroner o/loo

som er avgjort på omforenet måte.

Med eiendommen følger rett til veg fra dens østlige side frem til gårdsveien, og videre til riksvegen. Hovedbruket kan gi rett til denne vei i tilfelle salg av rundtliggende terreng. Den som får slik rett må delta i vanlig vedlikehold av veien.

Med parsellen følger rett til å lede sin grøft ut i nordøstlig retning, over gnr. 21, bnr. 1. Hovedbrukets rett til å lede sin grøft i den tidligere grøft som går over den solgte parsell blir uforandret.

Stempelmerker kr. 70.-
påsatt originaldokumentet
og kassert den 17. FEB. 1969
Kristiansund sorenskriverembete

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

Nr. 41 a. Eneret: Sem & Stenersen I Oslo 9-66.

Rensvik den 15/2-1969

Trygve Hafskjær.
(Utstederens underskrift)

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

Arvid Fjeld Erling Flemsæter

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

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erververvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

..... *den* .....

Til vitterlighet for ektefelles underskrift:

..... *(Utstederens ektefelle)*

1. .....

2. .....

[1]) *Det som ikke passer strykes.*

RETT AVSKRIFT BEKREFTES

Nabolagsprofil

Ørnhaugen 2 - Nabolaget Solsletta - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Åneskrysset Linje 812	4 min 0.3 km
Kristiansund Kvernberget	8 min

Skoler

Bjerkelund skole (1-7 kl.) 197 elever, 13 klasser	3 min 0.2 km
Frei ungdomsskole (8-10 kl.) 273 elever, 18 klasser	5 min 3.5 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	15 min 11.2 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	15 min 11.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

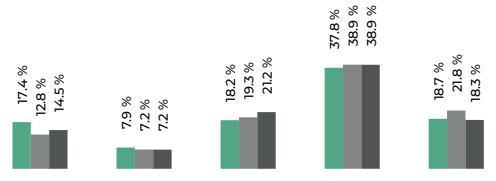
Naboskapet

Godt vennskap 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Gårdsbarnehage (0-4 år) 27 barn	10 min 0.7 km
Veslefrikk barnehage (1-5 år) 61 barn	5 min 3.1 km
Vassbakken barnehage (0-5 år) 28 barn	5 min 3.7 km

Dagligvare

Bunnpris Freitorget Post i butikk, PostNord	4 min 2.4 km
Bunnpris Rensvik Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min 3.6 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

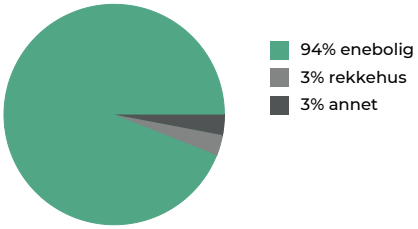
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Sport

Bjerkelund skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.4 km
Åneset ballslette Ballspill	6 min 0.4 km
Optima Helse	3 min
Family Sports Club Løkkemyra	9 min

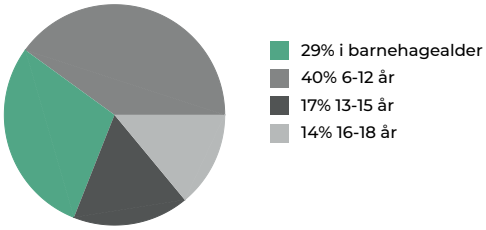
Boligmasse



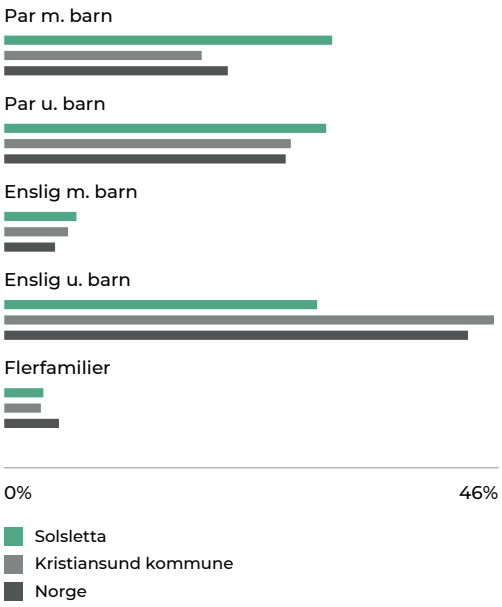
Varer/Tjenester

ALTI Futura	9 min
Vitusapotek Futura - Kristiansund	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



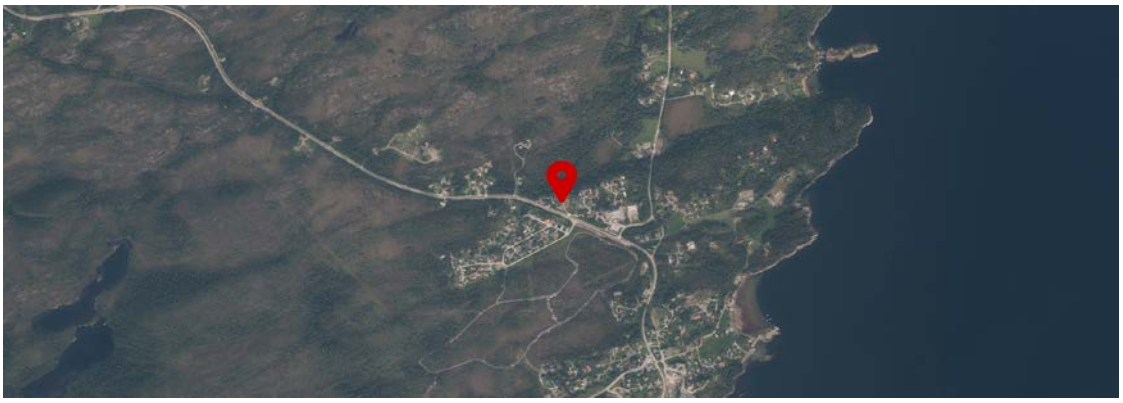
Familiesammensetning

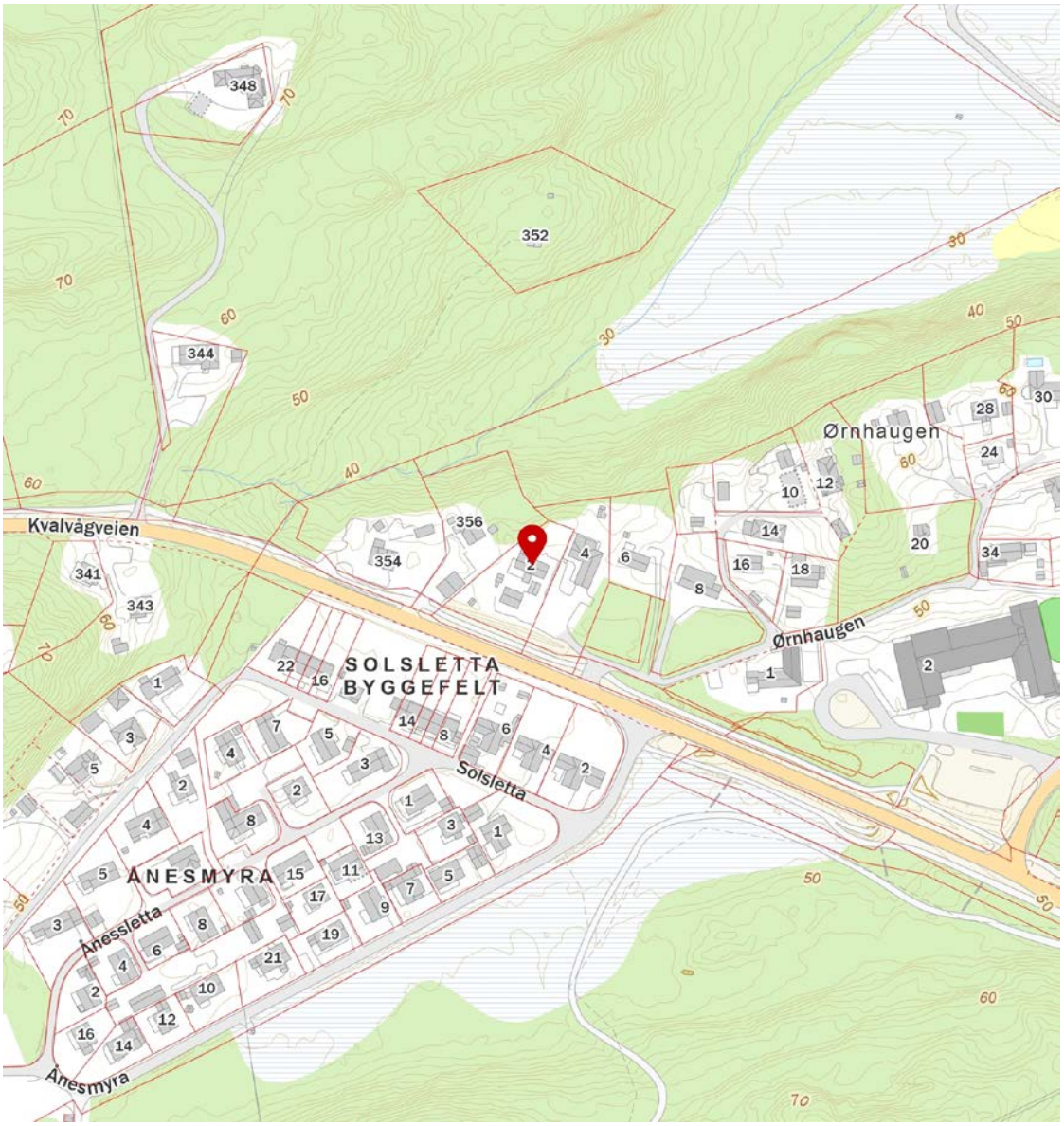


Sivilstand

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

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

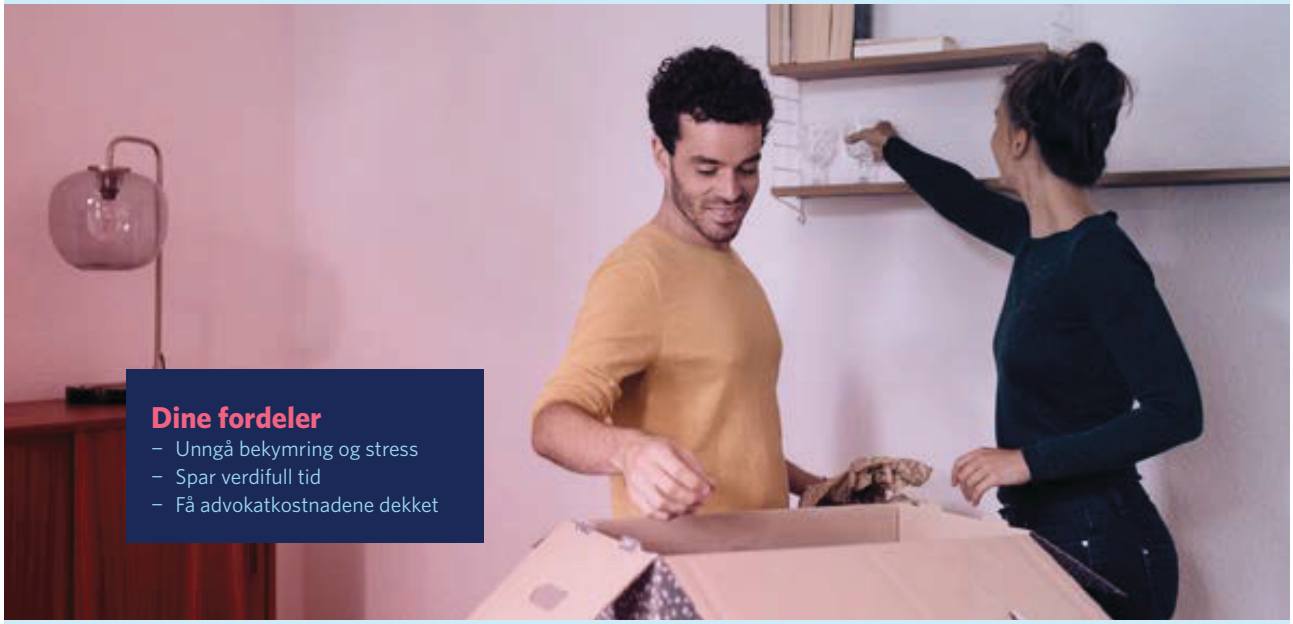
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer	4-0408/26	**Kontaktperson**	Anders Havneraas
Adresse	Ørnhaugen 2 6522 FREI	**Tlf**	938 82 954
		Epost	anders@notar.no
Salgsoppgavedato	19.11.2026		

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

E-mail: _____

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

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

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

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

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

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

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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

notar.no

notar