

Øyaveien 37

FREI

notar



Prisantydning Kr 2 300 000,- Boligtype Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen
BRA-i/BRA Total 63/69 kvm Megler Aleksander Faksvåg Talgø Tlf 990 26 362

NOTAR.NO

notar



Øyaveien 37

Fritidsbolig med unik og sjønær beliggenhet på Flatsetøya på Frei. Utsikt. Båtplass i småbåtlag.

Adresse	Øyaveien 37 6524 FREI
Prisantydning	Kr 2 300 000,-
Omkostninger	Kr 76 490,-
Totalpris	Kr 2 376 490,-
BRA-i/BRA Total	63/69 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Hytte/Fritidseiendom
Byggeår	1960
Soverom	2

Din lokale eiendomsmegler Aleksander Faksvåg Talgø har gleden av å presentere Øyaveien 37. Fritidsbolig med flott beliggenhet på Flatsetøya på Frei. Fra stue har du utgang til uteareal og terrasse med fin utsikt. Gode solforhold og kort avstand til sjø. Fritidsboligen inneholder entré, stue, kjøkken, bad, to soverom og gang. Mulighet for båtplass i småbåtlag.

Velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Aleksander Faksvåg Talgø

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



Ludvik Strømskag Dyrnes

Eiendomsmeglerfullmektig
959 68 334 / ludvik@notar.no

Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	11
Nøkkelinformasjon	12
Plantegning	21
Vedlegg	23
Budgivning	75

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning













Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Fritidsbolig med fin beliggenhet og utsikt på Flatsetøya i Kristiansund kommune. Gode solforhold og nærhet til sjø.

ADKOMST

Adkomst via privat vei og gangsti.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Øyaveien 37, 6524 FREI

OPPDRAKSNUMMER

4-0197/26

SELGER

Sidsel Andersen Michaelsen
Per Michaelsen

MATRIKKE

Gårdsnummer 113, bruksnummer 168, , ideell andel 1/1.
i Kristiansund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen

ENERGIKLASSE

F

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

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen 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 902 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Pent opparbeidet hage med plen og terrasser.

TAKST

Tilstandsrapport datert 02.06.2026. utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad.

BYGGEÅR

1960

BYGGEMÅTE

Det er malt hovedytterdør. Det er saltak med sperrekonstruksjon. Taket er tekkt med asfaltapp og besikttiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. 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. Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse og har liggende bordkledning. Det er i hovedsak vinduer med 2-lags isolerglass og utvendig aluminiumsbekledning (vedlikeholdsfrie overflater). Ett mindre vindu mot sjøen er utført som tradisjonelt trevindu. Takrenner og nedløp er av metall. Terrasse i trekonstruksjon tilknyttet fritidsbolig. Terrassegulv utført med impregnerte terrassebord på underliggende bjelkelag. Rekkverk i trekonstruksjon med malte overflater. Tilknyttet overbygd og innglasset uteplass/vindfang med trekonstruksjon og glassfelt. Ved visuell befaring fremstår terrassen med normal bruksslitasje

og værpåvirkning.

Byggegrunnen består av fjell. Bygningen er fundamentert på natursteinsmur med kryperom under deler av konstruksjonen. Fuktsikring og dreneringsforhold er av eldre utførelse eller ukjent alder. Takvann ledes bort via takrenner og nedløp med utkast over terreng. Vegetasjon er stedvis plassert tett inntil grunnmur og yttervegg, noe som kan bidra til økt fuktbelastning. Det ble ikke registrert synlige fuktskader eller setninger ved befaringen. Dreneringens funksjon og tilstand kunne ikke verifiseres. TG2 er gitt på grunn av alder, ukjent oppbygning og økt fuktbelastning fra vegetasjon. Grunnmuren er i natursteinsmur. Fundament er opplyst som annet.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

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

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring, datert 20.05.2026 (utdrag):

Selger kjøpte fritidsboligen i 2006 og har eid den i 20 år.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Montering av dusjkabinett utført av autorisert rørleggerfirma.

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

Svar: Ja. Det er ved kraftig nedbør drenering av vann i krypkjeller som til i dag ikke har forårsaket fukt, fuktmerker eller råteskade. Det er god utlufting i krypkjeller.

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

Svar: Ja. I den åpne krypkjelleren har det vært observert mus. Oppå varmvannstanken er det registrert muselort. Etter oppussing, modernisering og nytt påbygg (2013) er det ikke registrert mus inne i hytta.

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

Svar: Ja, kun av faglært. All oppgradering og modernisering av hytta i 2016 er utført av fagfolk. Arbeid utført av: Bjørn Sogge.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja. Krsund kommune fikk søknaden om tilbygget til fritidsboligen og overbygget uteplass dat. 25.03.2013. Denne søknaden ble ikke besvart før vi mottok et brev dat. 12.12.2018 hvor kommunen ber om supplerende informasjon ref. 2013/784-4 v saksbehandler Jostein Kvakland. De beklaget at søknaden ikke var behandlet tidligere. Svar på supplerende informasjon ble umiddelbart besvart og etter dette har vi ikke hørt noe som helst.

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

Svar: Ja.

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)?

Svar: Ja. Gårdbruker Ole Langseth, hvor hytteeiendommen er utskilt fra, gav oss i 2006 en anvist parkeringsplass for hytta. Denne parkeringsplassen bekostet vi planering og opparbeidelse av utført av Olav Alfheim Maskinstasjon AS. Ole Langseth var krystallklar i vår muntlig avtale om at denne parkeringsplassen tilhører hytteeiendommen noe vi i ettertid har forholdt oss til. Denne muntlige avtalen om parkeringsplassen har vi hevd på i dag.

Tilleggskommentar: En fritidshytte som er blitt fullstendig oppgradert i 2013 med nytt utvendig tak, ny isolasjon i tak og gulv, nytt elektrisk anlegg, nye vinduer og nytt påbygg til kjøkken og spise plass. Tillegg ny utvendig

utestue med tilhørende platting.

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.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

2016 - Modernisering:

Hytta ble omfattende oppgradert i 2016 av fagfolk:

- Nytt tak
- Ny isolasjon i tak og gulv
- Nytt elektrisk anlegg
- Nye vinduer
- Påbygg til kjøkken og spise plass
- Ny utvendig utestue med platting

REGULERINGS- OG AREALPLANER

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

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

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming, varmekabler (kjøkkengulv og entré) og vedovn.

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

I følge selger er det en muntlig avtale med grunneier om parkeringsplass langs privat vei. Selger har kostet opparbeiding av parkeringsplassen og den har vært brukt i ca. 20 år. Avtalen er ikke tinglyst.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har ikke veiadkomst. Adkomst skjer via tinglyst gangsti.

Offentlig vann 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.

Bygningen har ikke innlagt avløp.

ADGANG TIL UMLEIE

Fritidsboligen kan leies ut i sin helhet til fritidsformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

I eiendommens matrikelrapport er følgende bygningstyper registrert:

- 182 Garasjeuth. anneks til med bygningsstatus tatt i bruk 01.01.1960
- 161 Fritidsbygg

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse, ferdigattest eller byggetegninger fra eiendommens opprinnelse. Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

Det gjøres oppmerksom på at bod er oppført i nabogrense mot gnr. 113, bnr. 6. Det foreligger ikke tinglyst eller skriftlig avtale på plassering.

Følgende avviker fra bygningstegning fra 2013:

- Rom benevnt som bod/disp. er innredet som bad.

I følge selger ble det innsendt byggesøknad for påbygg i 2016 og målsatte tegninger i 2018. Det er ikke mottatt

ytterligere tilbakemelding fra kommunen. Statsforvalteren har i 2019 uttalt de ikke har noe innsigelser i saken. I følge Kristiansund kommune er ikke saken avsluttet og den vil bli fulgt opp videre. Selger har kontaktet kommunen angående tiltak for å avslutte saken.

RADONMÅLING

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

Utleie av hytter og andre fritidsboliger er ikke omfattet av kravet til radonnivå. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. Dersom hyttene/fritidsboligene benyttes som boliger, vil det være omfattet av kravet.

INNHold

Fritidsboligen inneholder entré, stue, kjøkken, bad, to soverom og gang.

STANDARD

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Ny isolasjon i gulv (2016). Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller med naturlig berggrunn og delvis støpte fundamenter/søyler. Adkomst og inspeksjon var begrenset som følge av lav takhøyde og lagrede gjenstander. Undersiden av etasjeskiller er isolert og dekket med vindsperrerduk. Krypkjelleren fremstår som uteluftventilert. Ved befaring ble det registrert fuktpåvirkning på berggrunn med mindre vannansamlinger og fuktige partier på grunnen. Dette er forhold som kan forekomme i krypkjellere med naturlig berggrunn og begrenset fuktsikring. Det ble ikke observert synlige råteskader eller omfattende biologiske angrep på tilgjengelige bygningsdeler, men lagrede materialer og begrenset tilgjengelighet reduserer inspeksjonsmulighetene. Det er lagret bygningsmaterialer og løsøre i krypkjelleren, noe som vanskeliggjør kontroll av konstruksjonene. Midlertidige elektriske installasjoner/skjøteledninger er registrert. Enkelte områder har begrenset ventilasjon og det anbefales jevnlig kontroll av fuktforholdene. Det er antatt mursteinspipe og vedovn. "Ildsted og skorstein er kun vurdert visuelt der det har vært tilgjengelig. Det er ikke utført funksjonskontroll eller nærmere teknisk vurdering av anlegget. For nærmere

informasjon om tilstand og eventuelle avvik vises det til det lokale brann- og feiervesenet, som fører tilsyn og utfører feiing i henhold til gjeldende regelverk." Viser til kontroll av fyringsanlegget, utført 14.10.2024. Ingen merknader.

Innvendig er det hovedsakelig gulv av laminat, furu og flis. Vegger har hovedsakelig trepanel og malte plater, samt himling med trepanel. Det er formpressede innerdører.

Våtrommet er oppført etter annen byggeforskrift, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Kjøkken med moderne innredning bestående av profilerte fronter, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, stekeovn, ventilator og kjøle-/fryseskap. Innredning og overflater fremstår med normal bruksslitasje uten synlige skader eller tegn til lekkasjer ved befaringstidspunktet. Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende stand ut fra alder. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:

- Sikringsskap med automatsikringer og måler plassert i kjøkken. Kursfortegnelse er tilgjengelig i skapet. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert synlige avvik som misfarging, varmgang eller skader på tilgjengelige komponenter. Kontroll av elektriske installasjoner utover visuell besiktigelse er ikke foretatt.
- Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er oppgitt som annet.
- Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
- Varmtvannstank er plassert i krypkjeller og er innpakket med isolasjon, slik at fabrikat, volum og alder ikke kunne verifiseres ved befaring. Installasjonen er kun visuelt kontrollert. Tanken er plassert i et område med registrerte fuktige forhold og uten synlig lekkasjesikring. På grunn av manglende dokumentasjon, begrenset inspeksjonsmulighet og ukjent alder vurderes installasjonen med TG2. Det anbefales nærmere kontroll av tankens alder, tilstand og eventuelt utskiftningsbehov.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig > Krypkjeller

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:

- Våtrom > Etasje > Bad > Generell

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven.
Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

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 informerer om følgende:

- Speil i gangen foran soverommene vil bli byttet ut/ erstattet med et annet speil.
- Taklampe over stuebord vil bli erstattet/byttet ut med en annen hengende lampe.

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 63 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 69 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m² Entré, stue, kjøkken, bad, to soverom og gang

BRA-e: 6 m² Bod

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Oppgitt i matrikkel som "tatt i bruk" Anbefaler nærmere undersøkelser om det foreligger ferdigattest. Eier opplyser at det ble innsendt byggesøknad for påbygg i 2016. Kommunen etterspurte supplerende målsatte tegninger i

2018, som ifølge eier ble oversendt innen fristen. Eier opplyser at det ikke er mottatt ytterligere tilbakemelding fra kommunen. Dokumentasjon kan fremlegges.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 2 300 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 6 187,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Inkluderer vann, eiendomsskatt og renovasjon.

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 249 484,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 2 300 000,- (Prisantydning)

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

kr. 57 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

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

kr. 76 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 376 490,- (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/ servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/ avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1956/302813-2/61 03.11.1956 BESTEMMELSE OM GJERDE

Dvs: Parsellen har ved skylddelingsforretning av 17. august 1956 fått bruksnavn "Oskarstua" - gnr. 13 og bnr. 168.

1. Kjøperne skal ha rett til å opparbeide og bruke 1 m gangvei fra bygdaveien langs bytelinjen mellom øvre og nedre Salomonsø ned til stranden og videre langs strandlinjen fram til den solgte parsell. Videre skal kjøperne ha adgang til sjøen i retning av bytelinjene ved parsellens vestlige ende.

2. Eierne av parsellen skal ha gjerdeplikt.

3. Hovedbrukets eiere skal ha rett til gjenkjøp av parsellen med bebyggelse dersom den skulle bli solgt.

1988/304994-1/61 12.08.1988 BESTEMMELSE OM VEG
vedr.gjensidig bruk for gnr.13 bnr.6,35 og 168

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: 1. Eier av boligeiendommen Solvold gnr. 13, bnr. 35 har fått opparbeidet og anlagt en kjørevei fra bygdaveien og frem til sin boligeiendom. Det er gitt eierne av hytteeiendommen Oskarstua bnr. 168, rett til å benytte nevnte vei som gangvei, fra bygdaveien og frem til grensen mot eiendommen Salmonsø gnr. 13, bnr. 4. Vedlikeholdet av veien er eieren av bnr. 168 uvedkommende.

2. Langset som er eier av den grunnen som veien går over frem til bnr. 4, samtykker i at eierne av hytteeiendommen bnr. 168 benytter nevnte vei som gangvei slik som nevnt. I henhold til skjøte tinglyst 3/11 1956 har bnr. 168 rett til å opparbeide en 1 meter bred gangvei over bnr. 6, frem til hytteeiendommen. Denne gangveien skal heretter gå fra nevnte kjørevei, langs grenselinjen mot bnr. 4, ca. 24 meter til en stor stein som ligger i grenselinjen, og fra steinen videre 5 meter i samme retning. Herfra skal gangveien gå rett over til hytteeiendommen, langs øversiden av strandlinjen, og ende like ovenfor naustet til gnr. 13, bnr. 56. Herfra videre langs en opparbeidet gangsti opp til hytta.

Ved denne overenskomsten er trasén for hytteeiendommens gangvei blitt noe forskjøvet, og bestemmelsene om gangvei slik den er beskrevet i skjøte tinglyst 3/11 1956, faller dermed bort.

GRUNNDATA

1956/302023-1/61 18.08.1956 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1505 GNR: 113
BNR: 6

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:
1956/302813-1/61 03.11.1956 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Rettighet hefter i: KNR: 1505 GNR: 113 BNR: 6

Dvs: Jfr. ovenfor

2018/1168656-1/200 22.08.2018
BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 1505 GNR: 113 BNR: 4

Dvs: Hjemmelshaver til gnr. 113 - bnr. 4 gir ved dette veirett til

å kunne kjøre på eiendommen. Veiretten gis til gnr. 113 - bnr. 168 for å kunne kjøre bil til hytteeiendommen med varer. Veiretten vises på det skraverte feltet fra A til B på vedlagt kart.

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

GRUNNBOKSDATO

08.06.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

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

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

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

28.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Aleksander Faksvåg Talgø, Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Epost: aleksander@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 2.25% av kjøpesum (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 15 900,- (inkl. mva.)
Vederlag utleggsforretning (pr. stk.) kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 000,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 16 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.
Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle

interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk,

ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

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

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

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

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

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

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

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

Plantegning



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.



Dagens innredning/bruk

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

ØYAVEIEN 37

Tilstandsrapport m/energimerke
Selgers egenerklæring
Matrikkelrapport
Bygningstegning 2013
Tilsynsrapport Brannforebygning
Grunnkart
Utsnitt av kommuneplan
Tinglyste dokument
Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Øyaveien 37, 6524 FREI

 gnr. 113, bnr. 168

 KRISTIANSUND kommune

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 02.06.2026

Rapportdato: 28.08.2026

Oppdragsnr.: 20889-1570

Eiendomsverdi ref nr: IQ8088

Foretak: Nordmøre Taksering AS

Takstingeniør: Dag Egil Strupstad



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



Rapportansvarlig

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt og betydelig modernisert i 2016. Det viktigste forholdet en kjøper bør være oppmerksom på er opplysningen om vanninnsig til krypkjeller ved kraftig nedbør.

Fritidsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er malt hovedytterdør.

Det er saltak med sperrekonstruksjon.

Taket er tekket med asfaltapp og besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. 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. Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse og har liggende bordkledning.

Det er i hovedsak vinduer med 2-lags isolerglass og utvendig aluminiumsbekledning (vedlikeholdsfrie overflater). Ett mindre vindu mot sjøen er utført som tradisjonelt trevindu.

Takrenner og nedløp er av metall.

Terrasse i trekonstruksjon tilknyttet fritidsbolig. Terrassegulv utført med impregnerte terrassebord på underliggende bjelkelag.

Rekkverk i trekonstruksjon med malte overflater. Tilknyttet overbygd og innglasset uteplass/vindfang med trekonstruksjon og glassfelt.

Ved visuell befaring fremstår terrassen med normal bruksslitasje og værpåvirkning.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Ny isolasjon i gulv (2016)

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjeller med naturlig berggrunn og delvis støpte fundamenter/søyler. Adkomst og inspeksjon var begrenset som følge av lav takhøyde og lagrede gjenstander. Undersiden av etasjeskiller er isolert og dekket med vindsperrerduk. Krypkjelleren fremstår som uteluftventilert.

Ved befaring ble det registrert fuktpåvirkning på berggrunn med mindre vannansamlinger og fuktige partier på grunnen. Dette er forhold som kan forekomme i krypkjellerer med naturlig berggrunn og begrenset fuktsikring. Det ble ikke observert synlige råteskader eller omfattende biologiske angrep på tilgjengelige bygningsdeler, men lagrede materialer og begrenset tilgjengelighet reduserer inspeksjonsmulighetene.

Det er lagret bygningsmaterialer og løsøre i krypkjelleren, noe som vanskeliggjør kontroll av konstruksjonene. Midlertidige elektriske installasjoner/skjøteledninger er registrert. Enkelte områder har begrenset ventilasjon og det anbefales jevnlig kontroll av fuktforholdene.

Det er antatt mursteinspipe og vedovn. "Ildsted og skorstein er kun vurdert visuelt der det har vært tilgjengelig. Det er ikke utført funksjonskontroll eller nærmere teknisk vurdering av anlegget. For

nærmere informasjon om tilstand og eventuelle avvik vises det til det lokale brann- og feiervesenet, som fører tilsyn og utfører feiing i henhold til gjeldende regelverk."

Viser til kontroll av fyringsanlegget, utført 14.10.2024. Ingen merknader.

Innvendig er det hovedsakelig gulv av laminat, furu og flis.

Innvendig har vegger hovedsakelig trepanel og malte plater, samt himling med trepanel.

Det er formpressede innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommet er oppført etter annen byggeforskrift, og det foreligger ingen dokumentasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med moderne innredning bestående av profilerte fronter, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskum i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, stekeovn, ventilator og kjøle-/frysenskap. Innredning og overflater fremstår med normal bruksslitasje uten synlige skader eller tegn til lekkasjer ved befaringsstidspunktet. Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende stand ut fra alder. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer og måler plassert i kjøkken.

Kursfortegnelse er tilgjengelig i skapet. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert synlige avvik som misfarging, varmgang eller skader på tilgjengelige komponenter. Kontroll av elektriske installasjoner utover visuell besiktigelse er ikke foretatt. TG1.

Innvendige vannledninger er utført med kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er oppgitt som annet.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Varmtvannstank er plassert i krypkjeller og er innpakket med isolasjon, slik at fabrikat, volum og alder ikke kunne verifiseres ved befaring. Installasjonen er kun visuelt kontrollert. Tanken er plassert i et område med registrerte fuktige forhold og uten synlig lekkasjesikring. På grunn av manglende dokumentasjon, begrenset inspeksjonsmulighet og ukjent alder vurderes installasjonen med TG2. Det anbefales nærmere kontroll av tankens alder, tilstand og eventuelt utskiftningsbehov.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av fjell.

Bygningen er fundamentert på natursteinsmur med kryperom under deler av konstruksjonen. Fuktsikring og dreneringsforhold er av eldre utførelse eller ukjent alder. Takvann ledes bort via takrenner og nedløp med utkast over terreng. Vegetasjon er stedvis plassert tett inntil grunnmur og yttervegg, noe som kan bidra til økt fuktbelastning. Det ble ikke registrert synlige fuktskader eller setninger ved befaringen. Drenerings funksjon og tilstand kunne ikke verifiseres. TG2 er gitt på grunn av alder, ukjent oppbygning og økt fuktbelastning fra vegetasjon.

Grunnmuren er i natursteinsmur. Fundament er opplyst som annet.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

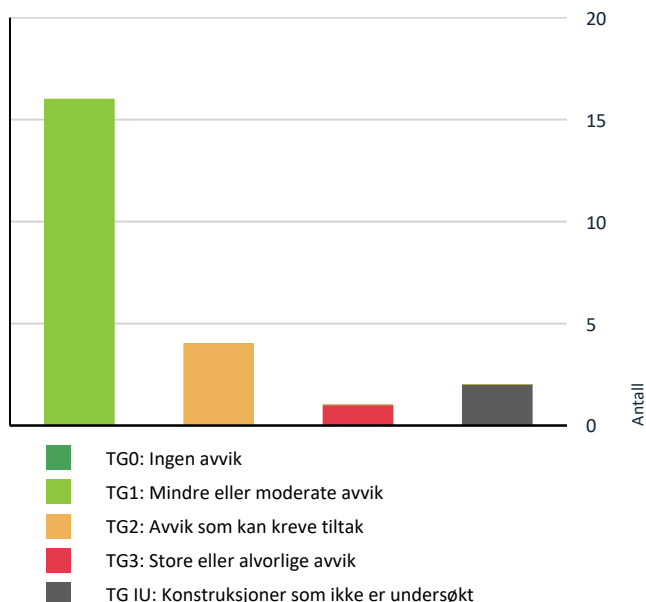
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Oppgitt i matrikkel som "tatt i bruk" Anbefaler nærmere undersøkelser om det foreligger ferdigattest. Eier opplyser at det ble innsendt byggesøknad for påbygg i 2016. Kommunen etterspurte supplerende målsatte tegninger i 2018, som ifølge eier ble oversendt innen fristen. Eier opplyser at det ikke er mottatt ytterligere tilbakemelding fra kommunen. Dokumentasjon kan fremlegges.

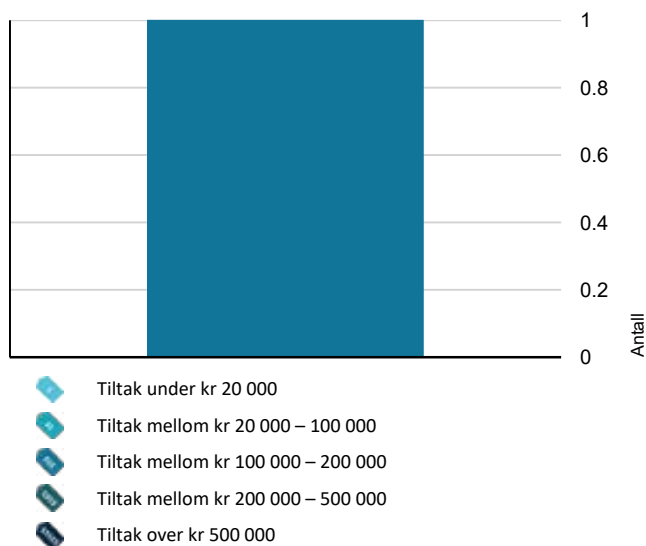
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens.

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Jf. oppført i matrikkel.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Hytta ble omfattende oppgradert i 2016 av fagfolk: Nytt tak Ny isolasjon i tak og gulv Nytt elektrisk anlegg Nye vinduer Påbygg til kjøkken og spise plass Ny utvendig utestue med platting
------	---------------	---



Overgang taktekkning mot pipe

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

TG II Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Det er saltak med sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

Eier har i ettertid opplyst at det finnes loftsluke fra gang med adkomst til deler av loftsrommet. Dette var ikke kjent eller tilgjengelig ved befaringstidspunktet.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse og har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er i hovedsak vinduer med 2-lags isolerglass og utvendig aluminiumsbekledning (vedlikeholdsfrie overflater). Ett mindre vindu mot sjøen er utført som tradisjonelt trevindu.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør.

UTVENDIG

TG 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltapp og besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. 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: 2016

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon tilknyttet fritidsbolig. Terrassegulv utført med impregnerte terrassebord på underliggende bjelkelag. Rekkverk i trekonstruksjon med malte overflater. Tilknyttet overbygd og innglasset uteplass/vindfang med trekonstruksjon og glassfelt.

Ved visuell befaring fremstår terrassen med normal bruksslitasje og værpåvirkning.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig er det hovedsakelig gulv av laminat, furu og flis.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendig har vegger hovedsakelig trepanel og malte plater, samt himling med trepanel.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Ny isolasjon i gulv (2016)



Radon

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.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er antatt mursteinspipe og vedovn. "Ildsted og skorstein er kun vurdert visuelt der det har vært tilgjengelig. Det er ikke utført funksjonskontroll eller nærmere teknisk vurdering av anlegget. For nærmere informasjon om tilstand og eventuelle avvik vises det til det lokale brann- og feiervesenet, som fører tilsyn og utfører feiing i henhold til gjeldende regelverk."

Viser til kontroll av fyringsanlegget, utført 14.10.2024. Ingen merknader.

TG IU Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjeller med naturlig berggrunn og delvis støpte fundamenter/søyler. Adkomst og inspeksjon var begrenset som følge av lav takhøyde og lagrede gjenstander. Undersiden av etasjeskiller er isolert og dekket med vindspærreduk. Krypkjelleren fremstår som uteluftventilert.

Eier opplyser at det ved kraftig nedbør kan forekomme vanninnslag i krypkjelleren. Ved befaring ble det registrert fuktpåvirkning på berggrunn med mindre vannansamlinger og fuktige partier på grunnen. Dette er forhold som kan forekomme i krypkjellerer med naturlig berggrunn og begrenset fuktsikring. Det ble ikke observert synlige råteskader eller omfattende biologiske angrep på tilgjengelige bygningsdeler, men lagrede materialer og begrenset tilgjengelighet reduserer inspeksjonsmulighetene.

Det er lagret bygningsmaterialer og løsøre i krypkjelleren, noe som vanskeliggjør kontroll av konstruksjonene. Midlertidige elektriske installasjoner/skjøteledninger er registrert. Enkelte områder har begrenset ventilasjon og det anbefales jevnlig kontroll av fuktforholdene.

Det er observert ekskrementer etter mus i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er formpressede innerdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter annen byggeforskrift, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Våtrom med enkel standard bestående av servant, dusjkabinett og Cinderella forbrenningstolett. Vegger og himling er kledd med malte plater/panel, og gulvet har beleg. Ventilasjon via veggventil og vindu. Dusjkabinett begrenser vannpåvirkning på rommets overflater. Det foreligger ikke dokumentasjon på våtromsoppbygging eller membranløsning, og konstruksjonene er i hovedsak ikke tilgjengelige for kontroll. Ingen synlige tegn til lekkasjer eller fuktskader ble registrert på tilgjengelige overflater ved befaringen. På grunn av alder, enkel utførelse og manglende dokumentasjon gis TG3.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med moderne innredning bestående av profilerte fronter, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, stekeovn, ventilator og kjøle-/fryseskap. Innredning og overflater fremstår med normal bruksslitasje uten synlige skader eller tegn til lekkasjer ved befaringsstidspunktet. Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende stand ut fra alder.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er oppgitt som annet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank er plassert i krypkjeller og er innpakket med isolasjon, slik at fabrikat, volum og alder ikke kunne verifiseres ved befaring. Installasjonen er kun visuelt kontrollert. Tanken er plassert i et område med registrerte fuktige forhold og uten synlig lekkasjesikring. På grunn av manglende dokumentasjon, begrenset inspeksjonsmulighet og ukjent alder vurderes installasjonen med TG2. Det anbefales nærmere kontroll av tankens alder, tilstand og eventuelt utskiftningsbehov.

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 og måler plassert i kjøkken. Kursfortegnelse er tilgjengelig i skapet. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert synlige avvik som misfarging, varmgang eller skader på tilgjengelige komponenter. Kontroll av elektriske installasjoner utover visuell besiktigelse er ikke foretatt. TG1.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på natursteinsmur med kryperom under deler av konstruksjonen. Fuktsikring og dreneringsforhold er av eldre utførelse eller ukjent alder. Takvann ledes bort via takrenner og nedløp med utkast over terreng. Vegetasjon er stedvis plassert tett inntil grunnmur og yttervegg, noe som kan bidra til økt fuktbelastning. Det ble ikke registrert synlige fuktskader eller setninger ved befaringen. Drenerings funksjon og tilstand kunne ikke verifiseres. TG2 er gitt på grunn av alder, ukjent oppbygning og økt fuktbelastning fra vegetasjon.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i natursteinsmur. Fundament er opplyst som annet.

TG 1 Terrengforhold

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Tilstandsrapport

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

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.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

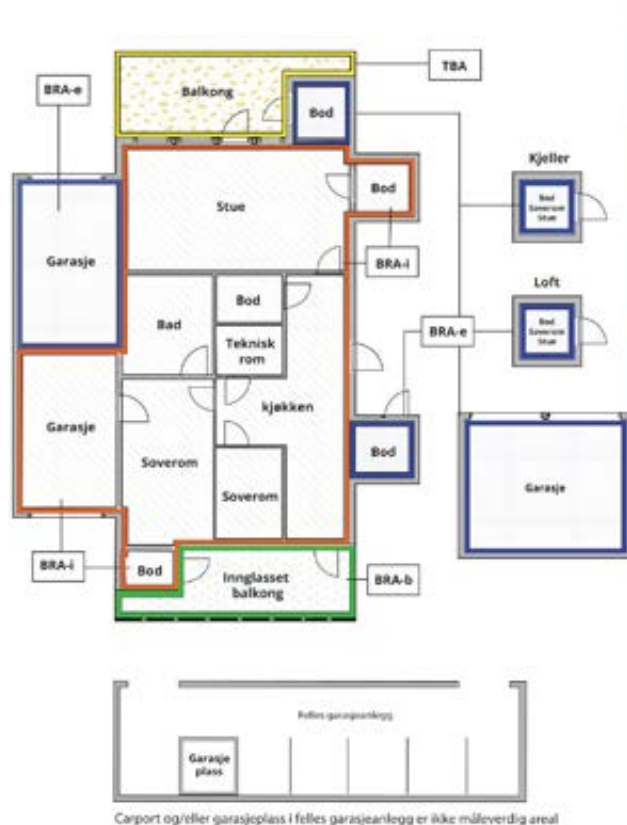
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	63	6		69	
SUM	63	6			
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, gang	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Oppgitt i matrikkel som "tatt i bruk" Anbefaler nærmere undersøkelser om det foreligger ferdigattest. Eier opplyser at det ble innsendt byggesøknad for påbygg i 2016. Kommunen etterspurte supplerende målsatte tegninger i 2018, som ifølge eier ble oversendt innen fristen. Eier opplyser at det ikke er mottatt ytterligere tilbakemelding fra kommunen. Dokumentasjon kan fremlegges.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	113	168		0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Øyaveien 37

Hjemmelshaver

Michaelsen Per, Michaelsen Sidsel Andersen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig med fin beliggenhet og utsikt på Flatsetøya i Kristiansund kommune.
Ligger fint til med god solforhold og nærhet til sjø.

Adkomstvei

Eiendommen har ikke veiadkomst. Adkomst skjer via tinglyst gangsti.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

LNF-område og LNF for spredt fritidsbebyggelse LSF – nåværende
Ingen kjente reguleringsplaner, påbud, manglende tillatelser eller andre vesentlige forhold som påvirker eiendommen.

Om tomten

Pent opparbeidet hage med plen og terrasser.

Tinglyste/andre forhold

Avklares av/med megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	
2	28.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke

spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon* "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»

Andre bilder



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0197/26	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Per Michaelsen	Sidsel Andersen Michaelsen

Gateadresse	
Øyaveien 37	
Poststed	Postnr
FREI	6524

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 4-0197/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Montering av dusjkabinett utført av autorisert rørleggerfirma

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er ved kraftig nedbør drenering av vann i krypkjeller som til i dag ikke har forårsaket fukt, fuktmerker eller råteskade. Det er god utlufting i 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

Beskrivelse

I den åpne krypkjelleren har det vært observert mus. Oppå varmvannstanken er det registrert muselort. Etter oppussing, modernisering og nytt påbygg (2013) er det ikke registrert mus inne i hytta.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

All oppgradering og modernisering av hytta i 2013 er utført av fagfolk

Arbeid utført av

Bjørn Sogge

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

Beskrivelse

Krsund kommune fikk søknaden om tilbygget til fritidsboligen og overbygget uteplass dat. 25.03.2013. Denne søknaden ble ikke besvart før vi mottok et brev dat. 12.12.2018 hvor kommunen ber om supplerende informasjon ref. 2013/784-4 v saksbehandler Jostein Kvakland. De beklaget at søknaden ikke var behandlet tidligere. Svar på supplerende informasjon ble umiddelbart besvart og etter dette har vi ikke hørt noe som helst.

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

Gårdbruker Ole Langseth, hvor hytteeiendommen er utskilt fra, gav oss i 2006 en anvist parkeringsplass for hytta. Denne parkeringsplassen bekostet vi planering og opparbeidelse av utført av Olav Alfheim Maskinstasjon AS. Ole Langseth var krystallklar i vår muntlig avtale om at denne parkeringsplassen tilhører hytteeiendommen noe vi i ettertid har forholdt oss til. Denne muntlige avtalen om parkeringsplassen har vi hevd på i dag.

Tilleggskommentar

En fritidshytte som er blitt fullstendig oppgradert i 2013 med nytt utvendig tak, ny isolasjon i tak og gulv, nytt elektrisk anlegg, nye vinduer og nytt påbygg til kjøkken og spiseplass. Tillegg ny utvendig uestue med tilhørende platting.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Michaelsen	c1a1f2619ce54e516c99db ecf5bdac8a6c5aa596	28.08.2026 13:17:38 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sidsel A. Michaelsen	3eb76a16d0d7fde84e470 f5f43a1ada2f6ab7010	28.08.2026 13:19:49 UTC	Signer authenticated by One time code

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



Utvalgsriterier for rapporten

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

Adresse

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

Matrikkelenhet

Gnr: 113 Bnr: 168 Fnr: Snr:

Hjemmelshaver/Kontaktperson

Fødsels- eller org.nr:
Etternavn: Fornavn:

Bygningsstatus

Nåværende:
Tidligere: til:
I periode fra:

Søkevindu

Øst: Nord:
Øst: Nord:

Subrapporter

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



Bygningsnr	Løpnr	Endringskode	Bygningsstatus	Bygningstype	Antall		Bruksareal		Totalt		Bruttoareal	
					boenhete	boenhet	Bolig	Annet	Bolig	Annet	Bolig	Annet
24 194 426			Tatt i bruk	182 Garasjeuth.anneks til	0	0	0	7	7	0	0	0
Datoer: Rammetillatelse Igangsettingstill. Midl. brukstillat. Ferdigattest					Tatt i bruk	01.01.1960	Utgått/ revet		Nord	6988776	Øst	Bebygd areal
										436881		0

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal		Totalt		Bruttoareal		Totalt	
			Bolig	Annet	Bolig	Annet	Bolig	Annet	Bolig	Annet
Hovedetasje	1	0	0.0	7.0	7.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Bruksenhet Type		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse		Matrikkelenhet	
Unummerert bruksenhet		0	0		0	0	53210 Øyaveien 37		1505 - 113/168	

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:	Rolle	Status	Føds dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver			130355	MICHAELSEN PER		ÅSENVEIEN 16A 1400 SKI	1 / 2
Hjemmelshaver			011253	MICHAELSEN SIDSEL A		ÅSENVEIEN 16A 1400 SKI	1 / 2

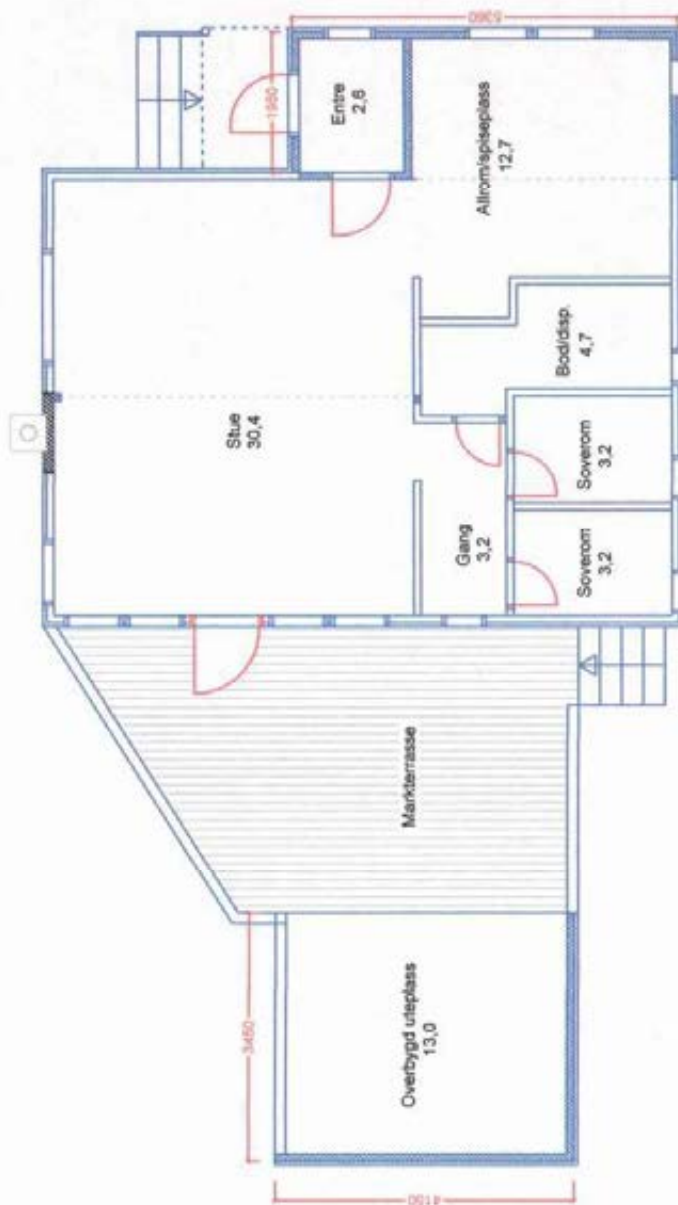
181 291 028

Tatt i bruk		161	Fritidsbygg	Annet som ikke	1	50	0	50	0	0	0	0
Datoer: Rammetillatelse Igangsettingstill. Midl. brukstillat. Ferdigattest					Tatt i bruk	Utgått/ revet		Nord	Øst	Bebygd areal		
								6988766	436877	0		

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal		Totalt		Bruttoareal		Totalt	
			Bolig	Annet	Bolig	Annet	Bolig	Annet	Bolig	Annet
Hovedetasje	1	0	50.0	0.0	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Bruksenhet Type		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse		Matrikkelenhet	
H0101 Fritidsbolig		50	0		0	0	53210 Øyaveien 37		1505 - 113/168	
Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:		Status		Føds dato/org.nr	Navn	Bruksenhet		Adresse	Andel	

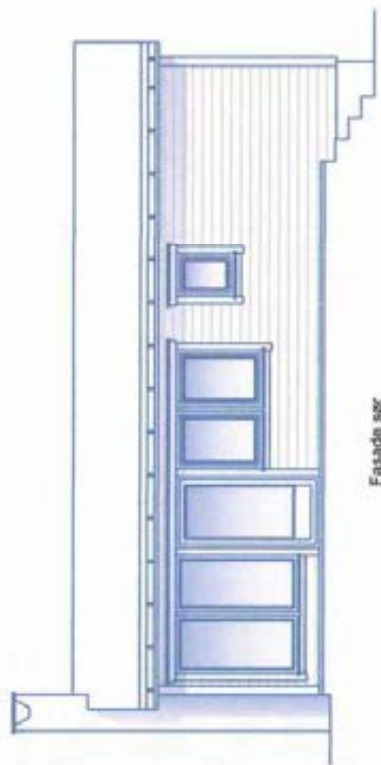
		Matrikkelrapport		BYG0011	Bygg		Koordinatsystem: 22 - EUREF89 UTM Sone 32			
		Kommune: 1505 KRISTIANSUND								
Bygningsnr	Løpenr	Endrings- kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal		Bruttoareal	
Rolle		Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Bolig	Annet	Totalt	Andel
Hjemmelshaver			130355	MICHAELSEN PER		ÅSENVEIEN 16A 1400 SKI				1 / 2
Hjemmelshaver			011253	MICHAELSEN SIDSEL A		ÅSENVEIEN 16A 1400 SKI				1 / 2

E-7

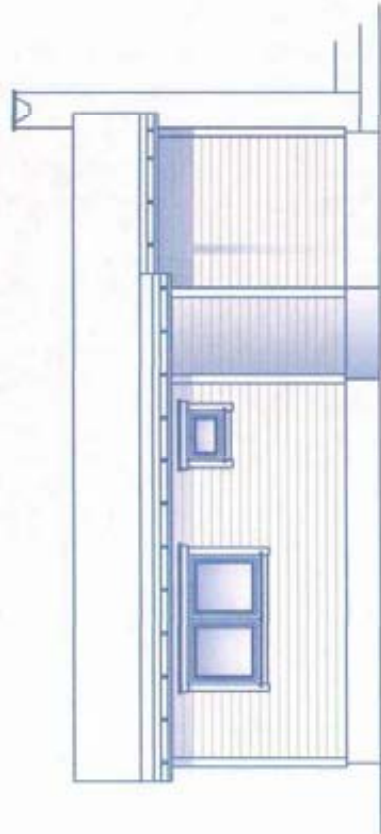


TITEL/ANSVARLIG		KORREKTUR	
Sissel og Per Michaelsen		DOKUMENT AV:	
PROJEKT	8523 Frei		
ARKT	113		
BYGG	168		
Krisstiansund		LOKALITET	
Anst. Prosjekt AS		Dato: 27.02.13	
Tegner: [Signature]		Fase	
M=1:100		Plan tykke med tilbygg 10,4 m ²	

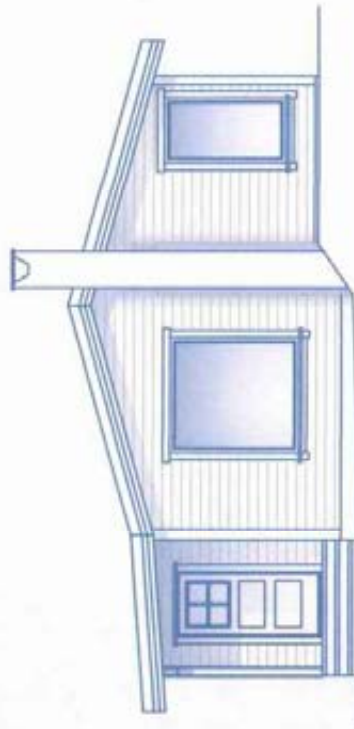
E-2



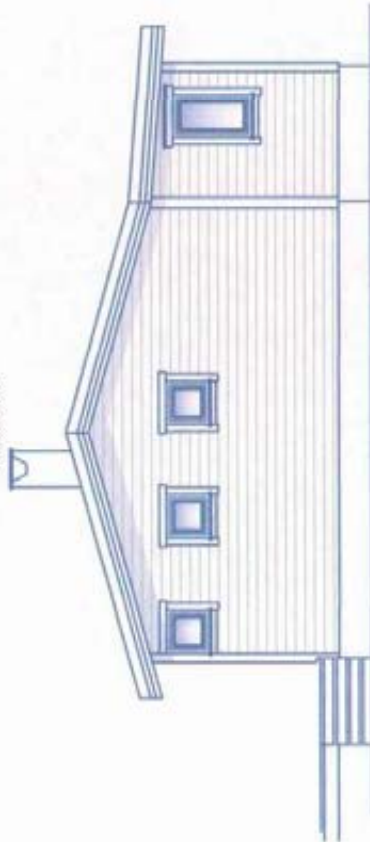
Fasade sør



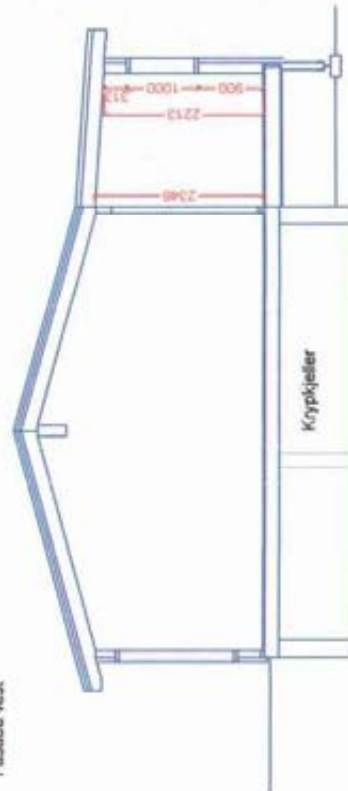
Fasade nord



Fasade vest



Fasade øst



Krypkjeller

Snitt

EPLAN/ARWIS		Sjæssel og Per Michaelsen		KORT/STOK		DOK. BERT. ANV.	
PROJEKT	6-23	Frei					
ARKT.	113	168	Kristiansund				
PROJEKT	Arkiv Prosjekt AS		27.02.13				
PROJEKT	300	113	168	27.02.13			
M=1:100		Fasader					



Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Vår dato:

24.04.2019

Vår ref:

2019/1988

Deres dato:

29.03.2019

Deres ref:

2013/784-6

KRISTIANSUND KOMMUNE
Postboks 178
6501 KRISTIANSUND N

Saksbehandler, innvalgstelefon

Kristin Eide, 71 25 84 33

Kristiansund kommune

Tilbygg fritidsbolig og overbygget uteplass gnr113 bnr168

Uttale til dispensasjon fra kommuneplan og pbl §1-8

Fylkesmannen er statens representant i fylket og har m.a. ansvar for å følge opp vedtak, mål og retningslinjer fra Stortinget og regjeringen. I den kommunale planleggingen skal vi se til at kommunene tar hensyn til viktige regionale og nasjonale interesser som gjelder arealforvaltning, landbruk, klima og miljø, oppvekst, helse og samfunnssikkerhet.

VUrdering

Fylkesmannen har ut fra sine ansvarsområder ingen merknader til byggesaken.

Med hilsen

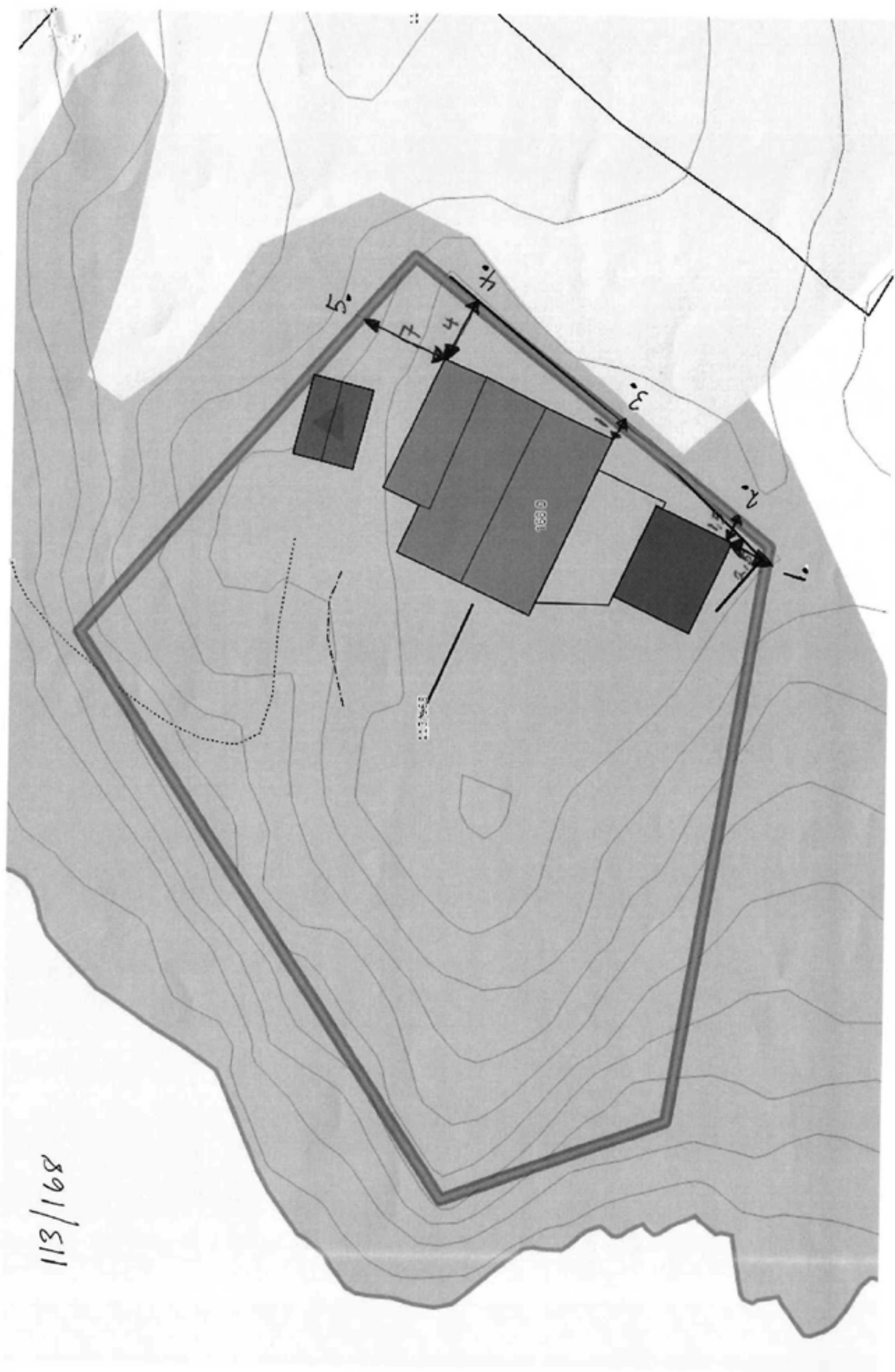
Jon Ivar Eikeland (e.f.)
fagsjef - plansamordning

Kristin Eide
senioringeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi

Møre og Romsdal fylkeskommune, Fylkeshuset, 6404 Molde



113/168



NORDMØRE INTERKOMMUNALE BRANN- OG REDNINGSTJENESTE

Et vertskommunesamarbeid
mellom Aure, Averøy, Kristiansund og Smøla

MICHAELSEN SIDSEL A
ÅSENVEIEN 16A
1400 SKI

Dato: 14.10.2024

Saksbehandler: Johan Phillips Pettersen

Resultat etter brannforebyggende tilsyn

Tilsynsadresse: Øyaveien 37-H0101

Gårds- og bruksnr: 1505-113/168

Avvik:

Det ble under dette tiltaket, 10.10.2024, ikke avdekket avvik eller feil ved fyringsanlegget som øker risikoen for brann vesentlig.

Anmerkning:

1. Slokkeutstyr

Dato: 10.10.2024

Gjelder: Bruksenhet

Saksbehandler: Johan Phillips Pettersen

Beskrivelse: Boligens brannslukningsapparat av merket Chubb Fire er utdatert. I 2002 anbefalte DSB at denne type pulverapparat ble fjernet fra boliger på grunn av svakheter i ventilhuset som er montert øverst på apparatet og festet til beholderen med gjenger av plast. Det har vært flere hendelser hvor det uten forvarsel oppstår brudd rett over ventilhusets gjengeparti, slik at ventilhuset er blitt slynget ut med stor kraft og pulver har spredd seg over hele boligen. Dette kan medføre fare for personskader og utslipp av pulver vil gi følgeskader. DSB anmodet om at disse apparatene tas ut av bruk og erstattes med nye apparater i 2002. Boligeier bør gå i anskaffelse av nytt slokkeutstyr. For mere informasjon:
<https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/brannsikkerhet/roykvarslere-og-slukkeutstyr/>

Andre forhold:

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste gjennomførte tilsyn knyttet til fyringsanlegget i din bruksenhet den 10.10.2024. Tilsynet ble utført i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1. ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forskrift om brannforebygging.

Formålet med tiltaket var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Med hilsen

Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste

Saksbehandler: **Johan Phillips Pettersen**

E-post: **Johan.pettersen@kristiansund.kommune.no**

Telefon: **48275464**



NORDMØRE INTERKOMMUNALE BRANN- OG REDNINGSTJENESTE

Et vertskommunesamarbeid
mellom Aure, Averøy, Kristiansund og Smøla

MICHAELSEN PER
ÅSENVEIEN 16A
1400 SKI

Dato: 14.10.2024

Saksbehandler: Johan Phillips Pettersen

Resultat etter brannforebyggende tilsyn

Tilsynsadresse: Øyaveien 37-H0101

Gårds- og bruksnr: 1505-113/168

Avvik:

Det ble under dette tiltaket, 10.10.2024, ikke avdekket avvik eller feil ved fyringsanlegget som øker risikoen for brann vesentlig.

Anmerkning:

1. Slokkeutstyr

Dato: 10.10.2024

Gjelder: Bruksenhet

Saksbehandler: Johan Phillips Pettersen

Beskrivelse: Boligens brannslukningsapparat av merket Chubb Fire er utdatert. I 2002 anbefalte DSB at denne type pulverapparat ble fjernet fra boliger på grunn av svakheter i ventilhuset som er montert øverst på apparatet og festet til beholderen med gjenger av plast. Det har vært flere hendelser hvor det uten forvarsel oppstår brudd rett over ventilhusets gjengeparti, slik at ventilhuset er blitt slynget ut med stor kraft og pulver har spredd seg over hele boligen. Dette kan medføre fare for personskader og utslipp av pulver vil gi følgeskader. DSB anmodet om at disse apparatene tas ut av bruk og erstattes med nye apparater i 2002. Boligeier bør gå i anskaffelse av nytt slokkeutstyr. For mere informasjon:
<https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/brannsikkerhet/roykvarslere-og-slukkeutstyr/>

Andre forhold:**Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.**

Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste gjennomførte tilsyn knyttet til fyringsanlegget i din bruksenhet den 10.10.2024. Tilsynet ble utført i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1. ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forskrift om brannforebygging.

Formålet med tiltaket var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

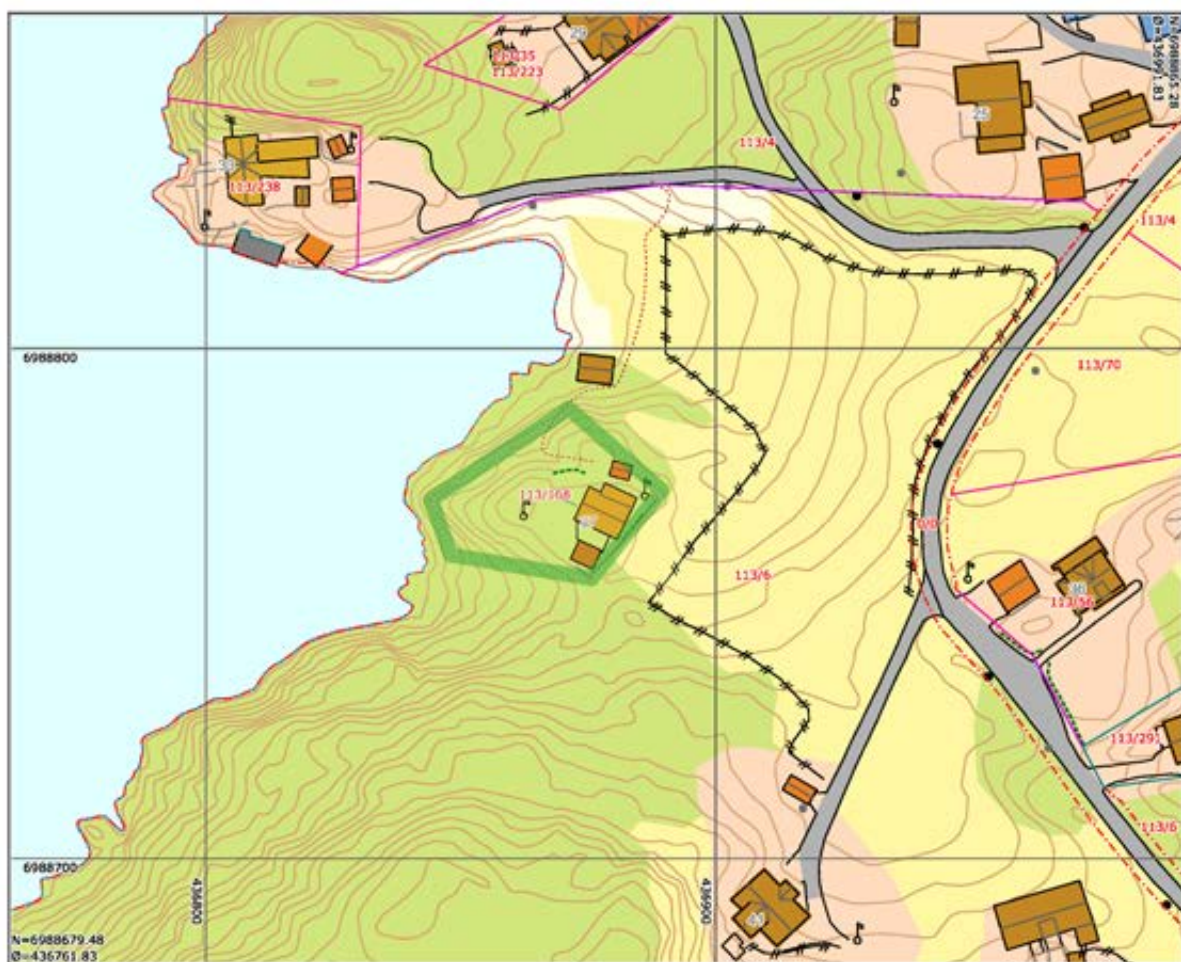
Med hilsen

Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste

Saksbehandler: **Johan Phillips Pettersen**

E-post: **Johan.pettersen@kristiansund.kommune.no**

Telefon: **48275464**



**KRISTIANSUND
KOMMUNE**



Målestokk
1:1000

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



KARTUTSNITT



Eiendom:

Gnr: 113

Bnr: 168

Fnr: 0

Snr: 0

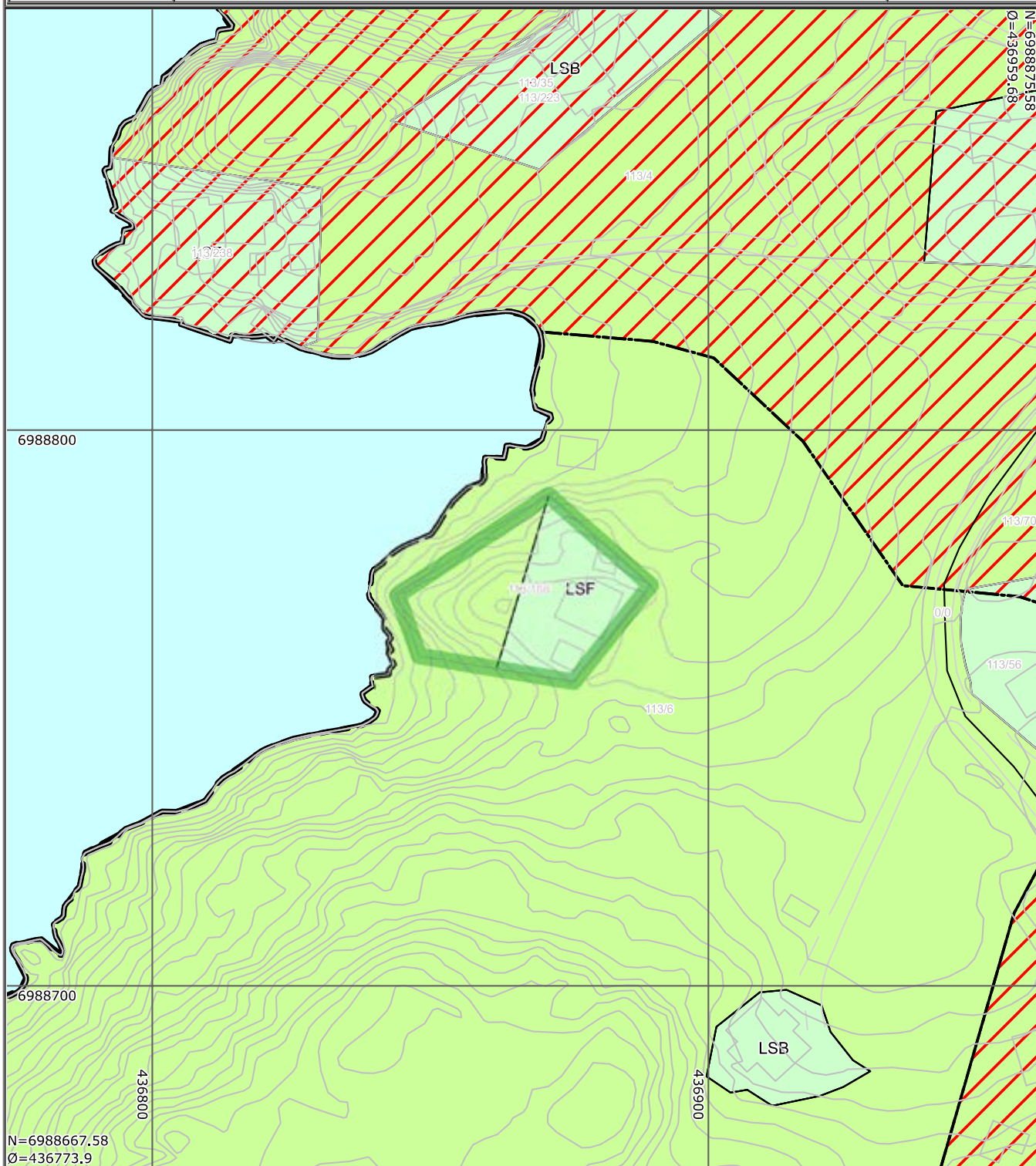
Adresse: Øyaveien 37, 6524 FREI

Hj.haver/Fester:

**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 21/5-2026 Sign:

Målestokk
1:1000



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



KRISTIANSUND KOMMUNE

Tegnforklaring

-  Atkomstveg - På bakken - Nåværende
-  Kvikkleire
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
-  Spredt boligbebyggelse - Nåværende
-  Spredt fritidsbebyggelse - Nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende

Nr. 41, a
 ENKELT: SEM 5 OPPRESEN 1/4. ØSD 10
 11 -54.

Gjenpart av dagbok nr. 28/3 1956.
 Vedlegg til
 Kristiansund sorenskriverembete 3/11.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Sigurd Hansen

født 17/3-1898
 (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Randi Kvalvik-født 3/10-1937, Elin Kvalvik-født 16/7-1941, Inger Kvalvik-født 8/2-1949, ved født verge Reidar Kvalvik-født 8/1-1909, en parsell av
 (Datum og årstall)

~~til~~ vår eiendom " Salomonse Øvre "

g.nr. 13 br.nr. 6 av skyld mk. 0.68 i Frei herred')

~~skjøtt~~ 13-168 ')

for en kjøpesum stor kr. 1.500.- kronerettusenfemhundrede

som er avgjort på omsforenet måte.

Parsellen har ved skylddelingsforretning av 17. august 1956 fått bruksnavn " Oskarstua " - g.nr.13 og br.nr.168.

1. Kjøperne skal ha rett til å opparbeide og bruke 1 m gangvei fra bygdaveien langs bytelinjen mellom øvre og nedre Salomonse ned til stranden og videre langs strandlinjen fram til den solgte parsell. Videre skal kjøperne ha adgang til sjøen i retning av bytlinjene ved parsellens vestlige ende.

2. Eieren av parsellen skal ha gjerdeplikten.

3. Hovedbrukets eier skal ha rett til gjenkjøp av med bebyggelse parsellen dersom den skulle bli solgt.

Stempelmerker kr. 15.-
 påsatt originaldokumentet
 og kassert den 3.11. 1956.
 av Kristiansund soranskrivarembete

Salomonson den 4-10 1956

Sigurd Hansen
 (Utsederens underskrift)

Vi | jeg bekrefter herved at Sigurd Hansen
 har underskrevet dokumentet i vårt | mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Erving Flatset Emil Løvitt

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

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

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Salomonson den 4-10 1956

Til vitterlighet:

1. Emil Løvitt
2. Erving Flatset

Sigurd Hansen

Overformynderiet samtykker i skjøtning

KRISTIANSDUND N. OVERFORMYNDER

Karl Hansen

¹⁾ Det som ikke passer strykes.

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

RETT AVSKRIFT
 BEKRÆFTET
Kaptein

OVERENSKOMST.

DAGBOKFØRT

12 AUG 88 04994

SØRENSKRIVEREN I
KRISTIANSUND

Mellom undertegnede Øyvind Weltan føds.nr.060462 - eier av boligeiendommen Solvold gnr.13 bnr.35, Edith Andersen føds.nr.301129 - eier av hytteeiendommen Oskarstua gnr.13 bnr.168, og Elen Langset føds.nr.081136 - eier av eiendommen Salomonsø Øvre gnr.13 bnr.6, i Frei kommune, er det inngått sådan overenskomst:

1. Øyvind Weltan har nylig fått opparbeidet og anlagt en kjørevei fra bygdaveien og frem til sin boligeiendom bnr.35. Øyvind Weltan gir med dette eierne av hytteeiendommen Oskarstua bnr.168, rett til å benytte nevnte vei som gangvei, fra bygda-veien og frem til grensen mot eiendommen Salomonsø Nedre gnr.13 bnr.4.
For denne retten betaler Edith Andersen til Øyvind Weltan kr.5.000,- kronerfemtusen - en gang for alle. Vedlikeholdet av veien er eieren av bnr.168 uvedkommende.
2. Undertegnede Elen Langset som er eier av den grunnen som veien går over frem til bnr.4, samtykker i at eierne av hytteeiendommen bnr.168 benytter nevnte vei som gangvei slik som nevnt ovenfor.
I henhold til skjøte tinglyst 3/11 1956 har bnr.168 rett til å opparbeide en 1 meter bred gangvei over bnr.6, frem til hytteeiendommen. Denne gangveien skal heretter gå fra nevnte kjørevei, langs grenselinjen mot bnr.4, ca. 24 meter til en stor stein som ligger i grenselinjen, og fra steinen videre 5 meter i samme retning. Herfra skal gangveien gå rett over til hytteeiendommen, langs øversiden av strandlinjen, og ende like ovenfor naustet til gnr.13 bnr.56. Herfra videre langs en opparbeidet gangsti opp til hytta.
Ved denne overenskomsten er trasen for hytteeiendommens gangvei blitt noe forskjøvet, og bestemmelsene om gang slik den er beskrevet i skjøte tinglyst 3/11 1956, faller dermed bort.
3. Denne overenskomsten skal kunne tinglyses og anmerkes på samtlige tre eiendommer som er nevnt ovenfor.

Flatsetøya, den 26.juli 1988.

Elen H. Langseth
Elen Langset

Øyvind Weltan
Øyvind Weltan

Edith Andersen
Edith Andersen

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): <i>Per Michaelson</i>		Plass for tinglysingsstempel  Deknr: 1168656 Tinglyst: 22.08.2018 STATENS KARTVERK
Adresse: <i>Åsneveien 16A</i>		
Postnummer: <i>1400</i>	Poststed: <i>SKI</i>	
Fødselsnr./Org.nr. <i>130355</i>	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn <i>Olav Georg Alvhheim</i>	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) <i>270134</i>

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. <i>1505</i>	Kommunenavn <i>Kristiansund</i>	Gnr. <i>113</i>	Bnr. <i>4</i>	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr. <i>1505</i>	Kommunenavn <i>Kristiansund</i>	Gnr. <i>113</i>	Bnr. <i>168</i>	Fnr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato <i>14/8-18</i>	Hjemmelshavers underskrift ⁵ <i>Olav Alvhheim</i>
------------------------	---

4. Beskrivelse av rettigheten *	
Hjemmelshaver til gnr. 113 - Bur. 4 gir ved dette veirett til å kunne kjøpe på eiendommen. Veiretten gis til Gnr. 113 - Bur. 168 for å kunne kjøpe bil til hytteeiendommen med varer. Veiretten vises på det skraverte feltet fra A. til B. på vedlagt kart.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ?	
6. Underskrifter	
Sted og dato Fosli 14/8-18	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift * Olav Alekserin

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjapsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Nabolagsprofil

Øyaveien 37

Avstand til sjø

31 m

Offentlig transport

✈	Kristiansund Kvernberget	15 min	🚗
🚋	Flatsetøya Øyaveien Linje 812	9 min	🚶
		0.8 km	
🚋	Flatsetøya småbåthavn rv. 70 Linje 100, 811, 901, 905	9 min	🚶
		0.8 km	

Avstand til byer

Kristiansund	25 min	🚗
Molde	50 min	🚗
Trondheim	3 t 28 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗	Kople Løkkemyra Kristiansund	14 min	🚗
🚗	Løkkemyra Handelspark	14 min	🚗

Havner i området

- Flatset Gjestehavn
Drivstoff
- Kvernes båthavn

Aktiviteter

Kvalvik Fort	15 min	🚗
Kristiansund og Omegn Golfklubb	16 min	🚗
Tingvoll Golfklubb	20 min	🚗
Atlanterhavsbadet	24 min	🚗
Caroline kino	25 min	🚗

Sport

🏐	Sandvolleyballbane Sømna Ballspill	10 min	🚶
		0.9 km	
🏐	Frei stadion Fotball, friidrett	4 min	🚗
		3 km	
🏊	Flexi Trening	18 min	🚶
🏊	Optima Helse	14 min	🚗

Dagligvare

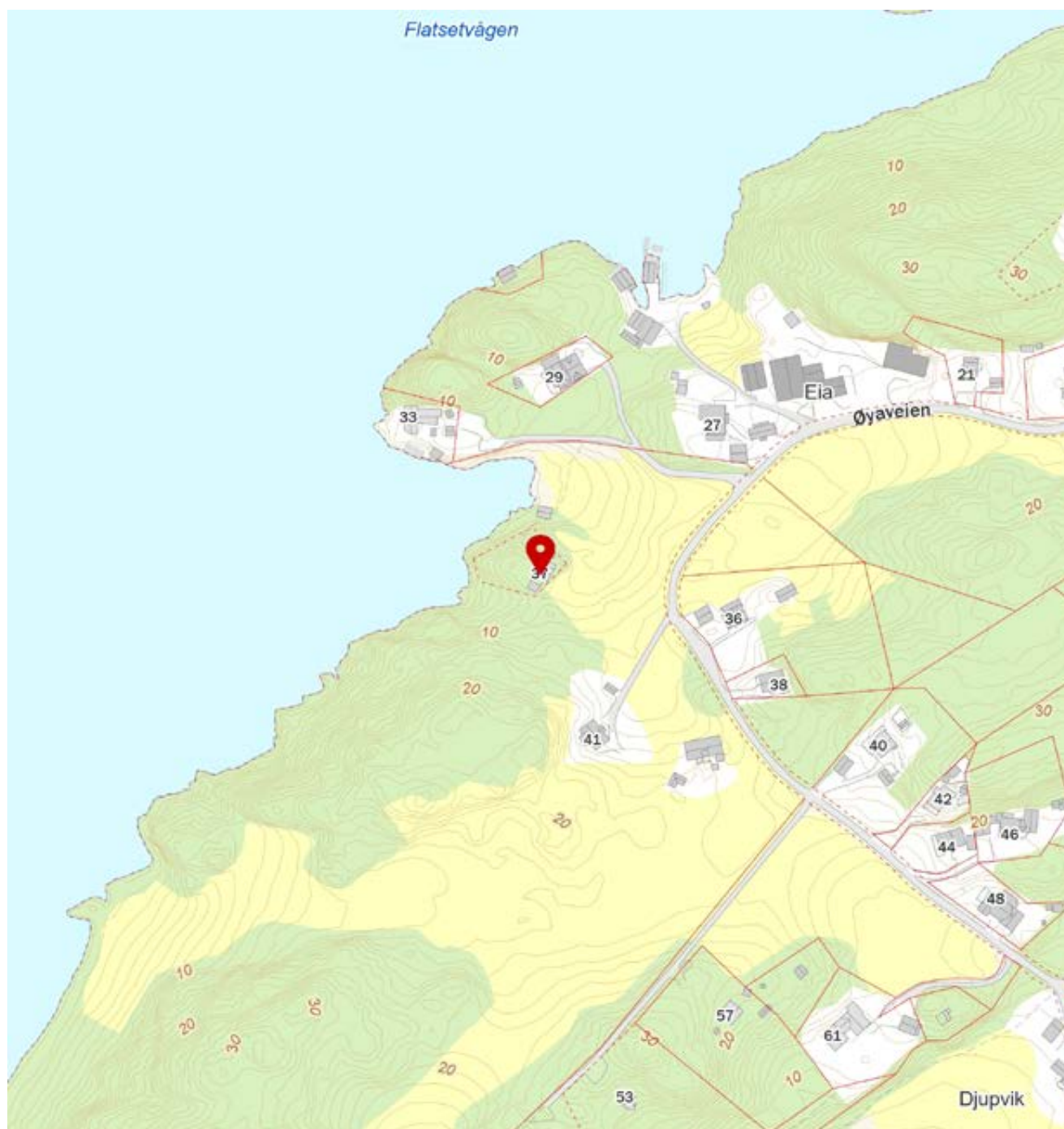
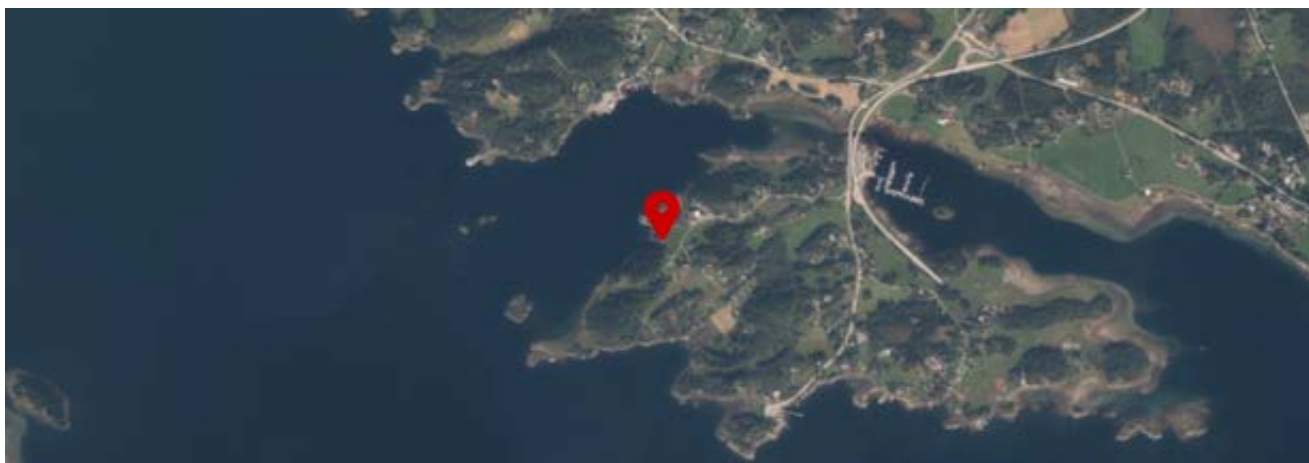
Coop Prix Frei Post i butikk, PostNord	5 min	🚗
	2.6 km	
Kiwi Rensvik PostNord	10 min	🚗
	9.9 km	

Varer/Tjenester

🏪	ALTI Futura	16 min	🚗
🏪	Apotek 1 Nordlandet	16 min	🚗



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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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.

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

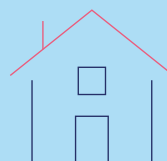
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklen i lomma. Forsikring **fikser vi.**

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

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0197/26

Adresse: Øyaveien 37, 6524 FREI, gnr. 113, bnr. 168 i
Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Aleksander Faksvåg Talgø

Tlf: 99026362

Epost: aleksander@notar.no

Salgsoppgavedato: 28.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/