

notar



FREI

Kvalvågbakken 14

Enebolig | BRA-i/BRA Total 215/219 kvm | 3 soverom

Totalpris kr. 1 323 340,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.





Innholdsrik enebolig med nærhet til sjøen.
Boligen har behov for oppgradering!

Innhold

Nøkkelinformasjon	6
Plantegning	8
Bilder	12
Ditt nye nabolag	21
Om eiendommen	23
Vedlegg	30

Åpen budrunde

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

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



Nøkkelinformasjon

Adresse	Kvalvågbakken 14, 6522 FREI
Prisantydning	Kr 1 290 000,-
Omkostninger	Kr 33 340,-
Totalpris	Kr 1 323 340,-
BRA-i/BRA Total	215/219 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1946
Soverom	3

Din megler



Stig Flemmen

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF

stig@notar.no
928 06 215

Jeg er født og oppvokst i Kristiansund og har derfor svært god kjennskap til boligmarkedet på Nordmøre. Det at jeg har vært i Notar siden 2001, har gitt meg en kunnskap om kjøp og salg av bolig som har kommet kundene til gode. Eiendomsmegling har blitt en livsstil for meg, og jeg har derfor alltid hatt et sterkt fokus på gode prestasjoner, gode kundeopplevelser og gjerne med et stort engasjement..

«Jeg har alltid vært en sosial og omgjengelig person som liker å jobbe med mennesker både på jobben og på fritiden, hvor jeg alltid har vært svært engasjert i fotballen i Kristiansund. Som leder av Notar Kristiansund har jeg hele tiden vært opptatt av at kjøp og salg av bolig skal være en ryddig og grundig prosess for alle involverte parter. Den faglig tyngden som er bygd opp over lang tid hjelper derfor veldig i prosessen med salg av alle typer eiendommer».

Kvalvågbakken 14

Plantegning





Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.





















Velkommen til Kvalvågbakken 14

Din lokale eiendomsmegler Notar har gleden av å presentere Kvalvågbakken 14! Boligen inneholder Kjellerstue, bad, vaskerom og uinnredet kjellerrom i kjelleretasjen. Hovedetasjen inneholder entré, kontor, gang, stue og kjøkken. Loftsetasjen inneholder gang, bad, 2 boder og 3 soverom. Eiendommen har behov for oppgradering.

Eiendommen ligger pent til i Kvalvågbukta på Frei, ca 20 min fra Kristiansund sentrum og 10 min fra Kvernberget Flyplass. Ca 6 min til dagligvarebutikk på Freitorget.

Velkommen til visning!

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Eiendommen ligger pent til i Kvalvågbukta på Frei, ca 20 min fra Kristiansund sentrum og 10 min fra Kvernberget Flyplass. Ca 6 min til dagligvarebutikk på Freitorget.

Adkomst

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

Kvalvågbakken 14

Om eiendommen



Eiendommen

Adresse

Kvalvågbakken 14, 6522 FREI

Oppdragsnummer

4-0365/25

Selger

Nordmøre og Romsdal Tingrett

Matrikkel

Gårdsnummer 120, bruksnummer 363, , ideell andel 1/1.
i Kristiansund kommune.

Eieform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Energiklasse

E

Info energiklasse

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

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

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

Strømforbruk

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt

Eiet tomt på 1.400 kvm.

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med noe plen og beplantet med pydbusker, trær og hekk. Støpt markterrasse med heller ved inngang, terrasse mot nord/vest. Gruset adkomst.

Takst

Tilstandsrapport datert 22.05.2026. utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad.

Byggeår

1946

Byggemåte

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein)

kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Boligen har saltak teknet med profilerte stål-/metallplater i rød utførelse. Taket fremstår som eldre, med tydelig vær- og slitasjepåvirkning. Det er flere ulike takflater og tilbygg med varierende tilstand.

Nedløp og beslag av antatt type stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjon i saltaksform med tradisjonell sperre/åstak. Undertak av bordtro, antatt med papp og lekter for lufting. Anbefaler nærmere undersøkelser.

Boligen har hovedsakelig eldre trevinduer med isolerglass. Vinduer fremstår med varierende alder og vedlikeholdstilstand. Flere vinduer har tydelige tegn til slitasje og redusert funksjon/isolasjonsevne. Boligen har hovedsakelig eldre utvendige tredører av variert alder og utførelse. Flere dører fremstår opprinnelige eller eldre typer med normal aldersslitasje.

Eiendommen har flere terrasser/balkonger oppført i trekonstruksjoner med rekkverk og terrassebord av eldre dato.

Konstruksjonene fremstår med normal aldring og værsilasje ut fra eksponering og alder. Balkong. dekke er belagt med antatt type glassfiberduk med en type

epoxy maling.

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

Da dette er et tvangssalg foreligger det ingen egenerklæring.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

1981:

- Boligen har hovedsakelig eldre trevinduer med isolerglass.

Regulerings- og arealplaner

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

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring for oppvarming.

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

Parkeringsforhold

Parkering på egen tomt grunn.

Vei/Vann/Kloakk

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Avløp er privat, septikk. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Adgang til utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden 15.06.1946 iflg. Kristiansund kommune.

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.

Ingen tegninger i kommunens arkiver pga. alder: Det foreligger hverken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest for boligen grunnet alder. Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer/påbygg/tilbygg etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringsdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjenning for den aktuelle bruken.

Radonmåling

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

Innhold

Loft:

BRA-i 53 kvm: Gang, bad, 2 boder og 3 soverom

Etasje:

BRA-i 89 kvm: Entré, kontor, gang, stue og kjøkken

BRA-e 4 kvm: Bod

Kjeller:

BRA-i 73 kvm: Kjellerstue, bad, vaskerom og uinnredet kjellerrom

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 22.05.2026, utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad .

Standard

Boligen har hovedsakelig innvendige overflater hovedsakelig bestående av: Panelte vegger og himlinger. Laminatgulv og tregulv.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate i 1 etg. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble foretatt begrenset stikkprøvenivellering av etasjeskillere for å finne eventuelle retnings- og overflateavvik. Det bemerkes at vegger og gulv antatt er originalt fra byggeår og at et avvik utover dagens normer må påregnes. Det ble stedvis registrert knirk.

Boligen har mursteinspipe. "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."

Rom under terreng består hovedsakelig av kjeller-/boder med betonggulv, pussede mur-/betongvegger og panelte himlinger. Rommene fremstår som eldre konstruksjoner med normal alder og brukspreg. Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har innvendig tretrapp mellom etasjene med malte vanger, håndløpere og trinn med overflatebehandling/laminat. Trappen fremstår som eldre konstruksjon med normal bruksslitasje. Boligen har hovedsakelig eldre innvendige tredører av variert alder og utførelse. Flere dører fremstår opprinnelige eller eldre typer med normal aldersslitasje.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Rom Under Terreng

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Våtrom > Loft > Bad > Generell

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

Følgende har ikke blitt vurdert av takstmann:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Innvendig > Pipe og ildsted

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Septiktank

Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.

Hvitevarer

Ved tvangssalg gjelder ikke avhendingslovens bestemmelser, og vedlagte liste i salgsoppgaven, «Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen», fravikes. Kjøper må påregne å selv overta og eventuelt besørge kasting av innbo og løsøre som står igjen ved overtakelse av eiendommen.

Innbo og løsøre

Ved tvangssalg gjelder ikke avhendingslovens bestemmelser, og vedlagte liste i salgsoppgaven,

«Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen», fravikes. Kjøper må påregne å selv overta og eventuelt besørge kasting av innbo og løsøre som står igjen ved overtakelse av eiendommen. Før innbo og løsøre eventuelt kan overtas/kastes, må kjøper kontakte Namsfogden og be om bistand. Namsfogden vil så fatte vedtak og bestemme hva som skal skje med innbo og løsøret. For øvrig henviser medhjelper til skrevet: «orientering til kjøper om tvangssalg ved medhjelper» som er vedlegg til budskjemmet

Arealer

BRA - i: 215 m²
 BRA - e: 4 m²
 BRA totalt: 219 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 73 m² Kjellerstue, bad, vaskerom og uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 89 m² Entré, kontor, gang, stue og kjøkken

BRA-e: 4 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 53 m² Gang, bad, 2 boder og 3 soverom

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger/lovlighet:

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Oppgitt i matrikkel som "tatt i bruk"

Økonomi

Prisantydning

Kr. 1 290 000,-

Kommunale avgifter

Kr 24 720,- pr år 2026

Info kommunale avgifter

Beløpet inkluderer gebyr og avgifter for vann, renovasjon, slamtømming, oppfølging/ kontroll av slamavskiller, feiing/ tilsyn og eiendomsskatt.

Avgiften fordeles på fire terminer.

For mer informasjon se på <https://www.remidt.no/kundeservice/priser-og-abonnement/> og velg kommune. Prisene varierer i forhold til valg av størrelse på dunk.

Formuesverdi - Primær

Kr. 885 224,- som primærbolig for 2025

Formuesverdi - Sekundær

Kr. 3 540 895,- som sekundærbolig for 2025

Informasjon om formueverdi

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

Omkostninger

kr. 1 290 000,- (Prisantydning)

 kr. 32 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

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

 kr. 33 340,- (Omkostninger totalt)

 kr. 1 323 340,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

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

Servitutter/Rettigheter

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

23.11.1977 - Dokumentnr: 306222 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1505 Gnr:120 Bnr:137

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

Grunnboksdato

09.09.2026

Diverse opplysninger

Diverse

Plantegninger:

Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor
kun å anse som en skisse(r).

Overtagelse

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

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Salgsoppgave sist oppdatert

21.10.2026

Ansvarlig meglerforetak

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

Megler

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

Meglernes Vederlag

Vederlaget reguleres iht tvangssalgloven og
forskrift om tvangssalg ved medhjelper.

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Sentrale lover

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

Budregler for tvangssalg:

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

Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å
kunne komme i betraktning.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får
gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget
må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av

transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

Budgivning

Budregler for tvangssalg:

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

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

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

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

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.

La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. Si ifra til oss

Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. Få finansieringen på plass

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

3. Bli kjent med boligen

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

4. By på boligen

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

Kvalvågbakken 14

Vedlegg

Plantegning dagens bruk

Tilstandsrapport, datert 22.05.2026 utført av Dag Strupstad

Matrikkelrapport datert 07.09.26

Megleropplysninger

Kart - utsnitt av kommuneplan 2020 - 2032

Grunnkart

Orientering til kjøper om tvangssalg ved medhjelper

Tilstandsrapport



Enebolig



Kvalvågbakken 14, 6522 FREI



KRISTIANSUND kommune



gnr. 120, bnr. 363

Markedsverdi

1 300 000Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 215 m²

Befaringsdato: 15.05.2026

Rapportdato: 22.05.2026

Oppdragsnr.: 20889-1517

Eiendomsverdi ref nr: UC5478

Foretak: Nordmøre Taksering AS

Takstingeniør: Dag Egil Strupstad

NORDMØRE
TAKSERING

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



Kvalvågbakken 14, 6522 FREI
Gnr 120 - Bnr 363
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg 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 lovighet (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 stråktiltak 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

Kvalvågbakken 14, 6522 FREI
Gnr 120 - Bnr 363
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som eldre og med varierende vedlikeholdstilstand. Det er registrert flere forhold med behov for oppfølging og vedlikehold, blant annet knyttet til grunnmur, fuktpåvirkning, terrasse, utvendige trekonstruksjoner og enkelte overflater innvendig. Kjøkkenet har eldre innredning med normal slitasje ut fra alder. Terrengforhold rundt boligen gir risiko for fuktbelastning mot grunnmur. Utvendig kledning og konstruksjoner har vedlikeholdsbehov, og det er registrert råte/skader på deler av terrasse og trekonstruksjoner. Privat avløpsanlegg med septiktank har manglende dokumentasjon og usikker tilstand. Boligen vurderes totalt sett å ha et normalt vedlikeholdsbehov for alder, men med enkelte forhold som bør utbedres eller undersøkes nærmere.

Enebolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Boligen har saltak tekket med profilerte stål-/metallplater i rød utførelse. Taket fremstår som eldre, med tydelig vær- og slitasjepåvirkning. Det er flere ulike takflater og tilbygg med varierende tilstand.

Nedløp og beslag av antatt type stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon i saltaksform med tradisjonell sperre/åstak.

Undertak av bordtro, antatt med papp og lekter for lufting.

Anbefaler nærmere undersøkelser.

Boligen har hovedsakelig eldre trevinduer med isolerglass. Vinduer fremstår med varierende alder og vedlikeholdstilstand. Flere vinduer har tydelige tegn til slitasje og redusert funksjon/isolasjonsevne.

Boligen har hovedsakelig eldre utvendige tredører av variert alder og utførelse. Flere dører fremstår opprinnelige eller eldre typer med normal aldersslitasje.

Eiendommen har flere terrasser/balkonger oppført i trekonstruksjoner med rekkverk og terrassebord av eldre dato. Konstruksjonene fremstår med normal aldring og værslitasje ut fra eksponering og alder.

Balkong. dekke er belagt med antatt type glassfiberduk med en type epoxy maling.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har hovedsakelig innvendige overflater hovedsakelig bestående av: Panelte vegger og himlinger. Laminatgulv og tregulv.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate i 1 etg.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble foretatt begrenset stikkprøvenivellering av etasjeskillere for

å finne eventuelle retnings- og overflateavvik. Det bemerkes at vegger og gulv antatt er originalt fra byggeår og at et avvik utover dagens normer må påregnes. Det ble stedvis registrert knirk.

Boligen har mursteinspipe.

"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."

Rom under terreng består hovedsakelig av kjeller-/boder med betonggulv, pussede mur-/betongvegger og panelte himlinger. Rommene fremstår som eldre konstruksjoner med normal alder og brukspreg.

Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har innvendig tretrapp mellom etasjene med malte vanger, håndløpere og trinn med overflatebehandling/laminat. Trappen fremstår som eldre konstruksjon med normal bruksslitasje.

Boligen har hovedsakelig eldre innvendige tredører av variert alder og utførelse. Flere dører fremstår opprinnelige eller eldre typer med normal aldersslitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet fremstår som eldre våtrom med oppgraderte innredningselementer. Dusjkabinett bidrar positivt ved å begrense direkte vannpåvirkning mot gulv og vegger.

Badet fremstår funksjonelt med normal bruksslitasje og uten registrerte tegn til aktive lekkasjer ved befaringstidspunktet.

Rommet har eldre utførelse og ingen dokumentasjon, og det må forventes vedlikehold og oppgraderinger.

Utførte fuktmålinger viste ikke unormale utslag på tilgjengelige overflater ved kontrolltidspunktet.

Dusjkabinett fremstår funksjonelt og reduserer vannbelastning på øvrige våtromsflater.

Servantinnredning og armatur fremstår med normal bruksslitasje.

Vegghengt toalett er montert mot flislagt bakvegg.

Gulvet har vinyl/belegg som fremstår eldre.

Hulltaking er ikke foretatt da det er et tvangssalg.

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Bad/vaskerom i kjeller fremstår som et eldre sanitærrum med enkel standard og tydelige begrensninger knyttet til fuktsikring og konstruksjon. Det er registrert forhøyede fuktverdier, og rommet vurderes å ha betydelig risiko for videre fuktproblemer dersom oppgraderinger ikke gjennomføres.

Hulltaking er ikke foretatt da det er et tvangssalg.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vaskerommet fremstår med eldre standard og det er registrert betydelige fuktindikasjoner i oppført gulvkonstruksjon. Forholdet vurderes som et vesentlig avvik med risiko for skjulte skader og videre fuktproblematikk. Videre undersøkelser og oppgraderinger

Kvalvågbakken 14, 6522 FREI
Gnr 120 - Bnr 363
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

anbefales.

Hulltaking er ikke foretatt da det er et tvangssalg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Kjøkkenet fremstår som funksjonelt med eldre standard og normal bruksslitasje. Det er ikke registrert vesentlige avvik ved visuell kontroll, men rommet vurderes å ha behov for normalt vedlikehold og fremtidige oppgraderinger.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern/plast

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert en type eldre fyrkjele med radiatorer. Det er opplyst at den ikke er i bruk/ utkoblet.

Anbefaler nærmere undersøkelser.

Det er hovedsaklig åpent ledningsnett og sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er antatt fra 1946.

Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforholdene rundt boligen medfører økt fuktbelastning mot grunnmur og underliggende konstruksjoner. Det registreres flere forhold som tilsier behov for vedlikehold og forbedringer knyttet til fallforhold, overvannshåndtering og terrassekonstruksjoner.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Privat avløpsforhold. Videre avklaring med megler/eier. Opplyst at det er septikktank.

Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septikktanken er av ukjent type. Boligen er tilknyttet privat avløpsanlegg med septikktank/slamavskiller. Det foreligger ikke dokumentasjon på anleggets alder, utførelse, kapasitet eller tilstand.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	219 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	219 m ²
Totalpris	1 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 100 000

Forutsetninger og vedlegg

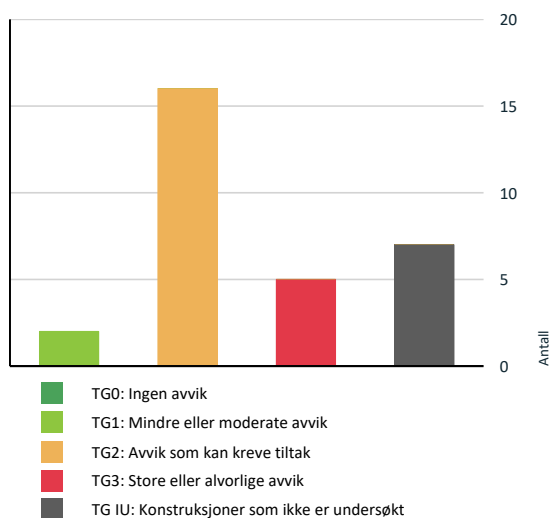
[Gå til side](#)

Kvalvågbakken 14, 6522 FREI
Gnr 120 - Bnr 363
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

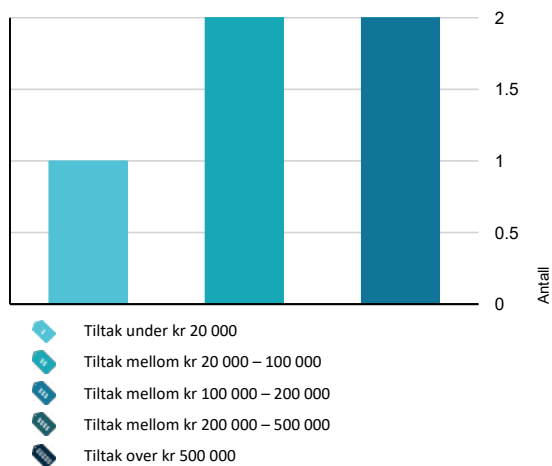
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Kvalvågbakken 14, 6522 FREI
Gnr 120 - Bnr 363
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	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 [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Kvalvågbakken 14, 6522 FREI
Gnr 120 - Bnr 363
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

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 bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

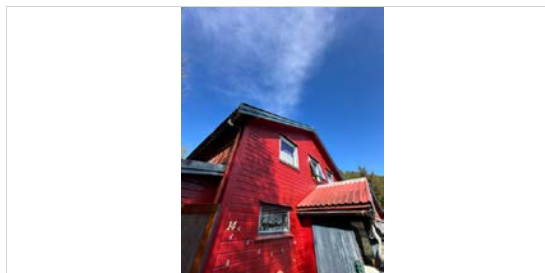
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

Kvalvågbakken 14, 6522 FREI
Gnr 120 - Bnr 363
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1946

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard

Bygget har lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Boligen har saltak tekket med profilerte stål-/metallplater i rød utførelse. Taket fremstår som eldre, med tydelig vær- og slitasjepåvirkning. Det er flere ulike takflater og tilbygg med varierende tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

TG3 grunnet rust/slitasje og sannsynlig kortere restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen klare tegn til alvorlig konstruksjonssvikt, men videre teknisk kontroll anbefales for å avdekke eventuell skjult fukt eller lekkasjeprosjekter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag av antatt type stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Kvalvågbakken 14, 6522 FREI
Gnr 120 - Bnr 363
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Sidevegg på takopplett må undersøkes.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Musesperre må etableres.
- Tiltak:

Anbefaler nærmere undersøkelser.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i saltaksform med tradisjonell sperre/åstak. Undertak av bordtro, antatt med papp og lekter for lufting.

Anbefaler nærmere undersøkelser.

Vinduer

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig eldre trevinduer med isolerglass. Vinduer fremstår med varierende alder og vedlikeholdstilstand. Flere vinduer har tydelige tegn til slitasje og redusert funksjon/isolasjonsevne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

Det er registrert punkterte isolerglass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer fra 1981 vurderes å ha høy alder med forventet redusert isolasjonsevne, tetthet og funksjon sammenlignet med moderne vinduer. Det må påregnes økt varmetap og behov for løpende vedlikehold eller utskifting.

Dører

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig eldre utvendige tredører av variert alder og utførelse. Flere dører fremstår opprinnelige eller eldre typer med normal aldersslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Dørene vurderes å være av eldre dato med normal slitasje ut fra alder og bruk. Utvendige dører har redusert vedlikeholdsstandard enkelte steder og må påregnes løpende vedlikehold. Enkelte terskler og karmoverganger bør kontrolleres nærmere med tanke på fukt og begynnende nedbrytning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flere utvendige dører har behov for vedlikehold, og enkelte detaljer ved terskler og overflater viser tegn til elde og værpåvirkning. Det må påregnes løpende vedlikehold og gradvis oppgradering over tid.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Eiendommen har flere terrasser/balkonger oppført i trekonstruksjoner med rekkverk og terrassebord av eldre dato. Konstruksjonene fremstår med normal aldring og værslitasje ut fra eksponering og alder. Balkong. dekke er belagt med antatt type glassfiberduk med en type epoxy maling.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Balkong/dekke fremstår eldre med: høy slitasje, misfarging tegn til stående fukt/vannbelastning.

Det er risiko for oppbygget fukt og redusert levetid i underliggende konstruksjoner.

Rekkverk og toppbord viser tydelig værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Terrasser og balkonger fremstår med betydelig aldersslitasje og værpåvirkning. Særlig flatt terrasse-/balkongdekke vurderes som utsatt for fuktbelastning og forkortet levetid. Det må påregnes omfattende vedlikehold og delvis utskifting av komponenter på sikt.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har hovedsakelig innvendige overflater hovedsakelig bestående av: Panelte vegger og himlinger. Laminatgulv og tregulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater fremstår generelt i forventet stand ut fra alder og bruk. Det registreres normal slitasje og enkelte eldre overflater med behov for oppgradering over tid. Ingen vesentlige skader eller avvik ble registrert på de tilgjengelige flatene ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendige overflater fremstår generelt godt vedlikeholdt med normal alder- og bruksslitasje. Det må påregnes enkelte oppgraderinger og løpende vedlikehold for å opprettholde standarden.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate i 1 etg. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble foretatt begrenset stikkprøvenivellering av etasjeskillere for å finne eventuelle retnings- og overflateavvik. Det bemerkes at vegger og gulv antatt er originalt fra byggeår og at et avvik utover dagens normer må påregnes. Det ble stedvis registrert knirk.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. "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."

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng består hovedsakelig av kjeller-/boder med betonggulv, pussede mur-/betongvegger og panelte himlinger. Rommene fremstår som eldre konstruksjoner med normal alder og brukspreg. Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det registreres tydelige tegn til fuktbelastning i rom under terreng. For eldre kjellerkonstruksjoner er dette et vanlig forhold, særlig der opprinnelig drenering og fuktsikring er eldre eller ukjent. Rommene vurderes ikke som fullverdige oppholdsrom uten nærmere oppgradering og dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Rom under terreng fremstår med alderstypisk fuktpåvirkning og registrerte forhøyede fuktverdier i gulv og vegger. Forholdene indikerer behov for videre vurdering av drenering og fuktsikring. Det må påregnes vedlikehold og eventuelle tiltak for å redusere risiko for videre fuktproblematikk.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig tretrapp mellom etasjene med malte vanger, håndløpere og trinn med overflatebehandling/laminat. Trappen fremstår som eldre konstruksjon med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig trapp fremstår med normal bruksslitasje og alderstypisk utførelse. Ingen vesentlige skader eller funksjonssvikt ble registrert ved befaring. TG2 gitt på grunn av alder og tiltak for oppgradering dersom dagens krav til sikkerhet ønskes oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig eldre innvendige tredører av variet alder og utførelse. Flere dører fremstår opprinnelige eller eldre typer med normal aldersslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene vurderes å være av eldre dato med normal slitasje ut fra alder og bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flere dører har behov for vedlikehold, det må påregnes løpende vedlikehold og gradvis oppgradering over tid.

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Kvalvåbakken 14, 6522 FREI
Gnr 120 - Bnr 363
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Badet fremstår som eldre våtrom med oppgraderte innredningselementer. Dusjkabinett bidrar positivt ved å begrense direkte vannpåvirkning mot gulv og vegger. Badet fremstår funksjonelt med normal bruksslitasje og uten registrerte tegn til aktive lekkasjer ved befaringsstidspunktet. Rommet har eldre utførelse og ingen dokumentasjon, og det må forventes vedlikehold og oppgraderinger. Utførte fuktmålinger viste ikke unormale utslag på tilgjengelige overflater ved kontrolltidspunktet. Dusjkabinett fremstår funksjonelt og reduserer vannbelastning på øvrige våtromsflater. Servantinnredning og armatur fremstår med normal bruksslitasje. Vegghengt toalett er montert mot flislagt bakvegg. Gulvet har vinyl/belegg som fremstår eldre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



LOFT > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er et tvangssalg.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Bad/vaskerom i kjeller fremstår som et eldre sanitærrom med enkel standard og tydelige begrensninger knyttet til fuktsikring og konstruksjon. Det er registrert forhøyede fuktverdier, og rommet vurderes å ha betydelig risiko for videre fuktproblemer dersom oppgraderinger ikke gjennomføres.

Vurdering av avvik:

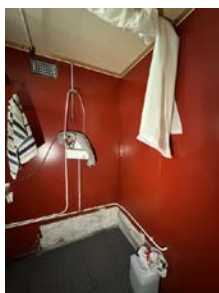
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er et tvangssalg.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Vaskerommet fremstår med eldre standard og det er registrert betydelige fuktindikasjoner i oppforet gulvkonstruksjon. Forholdet vurderes som et vesentlig avvik med risiko for skjulte skader og videre fuktproblematikk. Videre undersøkelser og oppgraderinger anbefales.

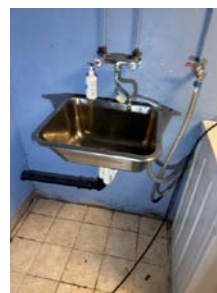
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er et tvangssalg.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet fremstår som funksjonelt med eldre standard og normal bruksslitasje. Det er ikke registrert vesentlige avvik ved visuell kontroll, men rommet vurderes å ha behov for normalt vedlikehold og fremtidige oppgraderinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kvalvågbakken 14, 6522 FREI
Gnr 120 - Bnr 363
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Eldre kjøkkeninnredning med vedlikeholdsbehov på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre kjøkken med behov for oppgradering.

ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern/plast

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

1 TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert en type eldre fyrkjele med radiatorer. Det er opplyst at den ikke er i bruk/ utkoblet.

1 TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Anbefaler nærmere undersøkelser.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er hovedsaklig åpent ledningsnett og sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntrilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

Kvalvåbakken 14, 6522 FREI
Gnr 120 - Bnr 363
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av anleggets alder anbefales en utvidet el-kontroll av el-tilsynet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er antatt fra 1946.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fuktmerker og avflassing på innvendige kjellervegger.
- Tegn til fuktbelastning nederst på murvegger.
- Eldre overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnmuren fremstår med synlige tegn til fuktbelastning og alder/slitasje. Det registreres forhold som indikerer redusert funksjon på fuktsikring/drenering, og videre undersøkelser samt vedlikehold/utbedringer må påregnes.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene rundt boligen medfører økt fuktbelastning mot grunnmur og underliggende konstruksjoner. Det registreres flere forhold som tilsier behov for vedlikehold og forbedringer knyttet til fallforhold, overvannshåndtering og terrassekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Privat avløpsforhold. Videre avklaring med megler/eier. Opplyst at det er septiktank. Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

TG 1U Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type. Boligen er tilknyttet privat avløpsanlegg med septiktank/slamavskiller. Det foreligger ikke dokumentasjon på anleggets alder, utførelse, kapasitet eller tilstand.

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

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

Kvalvågbakken 14, 6522 FREI
Gnr 120 - Bnr 363
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

219 m²/215 m²

Enebolig: 2 Gang, 2 Bad, 3 Bod, 3 Soverom, Entré, Kontor, Stue, Kjøkken, Kjellerstue, Vaskerom, Uinnredet kjellerrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 100 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 300 000

Konklusjon markedsverdi

1 300 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet.

Forhold som trekker verdien ned:

Registrert fuktproblematikk, eldre bygningsdeler, vedlikeholdsetterslep, usikkerhet rundt drenering, privat avløpsløsning og behov for oppgraderinger.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

Kvalvågbakken 14, 6522 FREI
Gnr 120 - Bnr 363
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 850 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 850 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 100 000
--	------------	------------------

Kvalvågbakken 14, 6522 FREI
Gnr 120 - Bnr 363
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

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

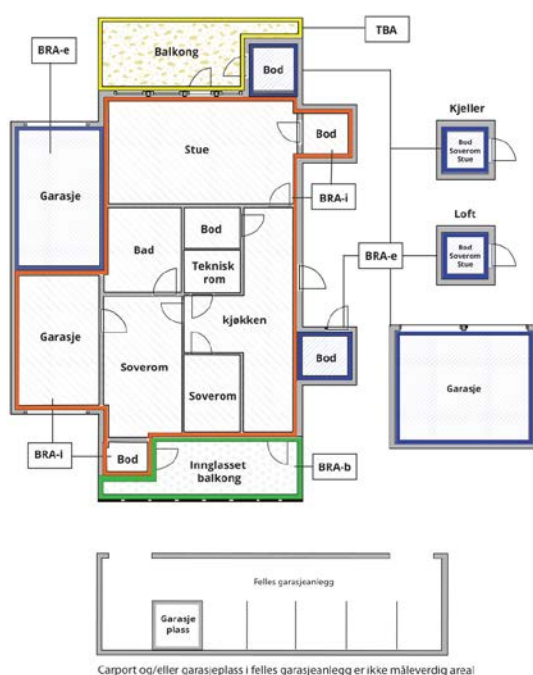
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Kvalvågbakken 14, 6522 FREI
Gnr 120 - Bnr 363
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	53			53		7	60
Etasje	89	4		93			93
Kjeller	73			73			73
SUM	215	4				7	226
SUM BRA	219						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, bad, bod, bod 2, soverom, soverom 2, soverom 3		
Etasje	Entré, kontor, gang, stue, kjøkken	Bod	
Kjeller	Kjellerstue, bad, vaskerom, uinnredet kjellerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Oppgitt i matrikkel som "tatt i bruk".

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	180	39

Kvalvågbakken 14, 6522 FREI
Gnr 120 - Bnr 363
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	120	363		0	1400 m ²	ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Eiet

Adresse

Kvalvågbakken 14

Hjemmelshaver

Bartnes Reidar Ingebrigt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig på Kvalvåg (Frei) i Kristiansund Kommune

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat avløpsforhold. septiktank. Videre avklaring med megler/eier.

Regulering

Eiendommen er godkjent til boligformål.
Uregulert område. Ligger innenfor LNF, landbruks-natur- og friluftsområde.
Arealdelen av kommuneplan er gjeldende.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med noe plen og beplantet med pydbusker, trær og hekk. Støpt markterrasse med heller ved inngang, terrasse mot nord/vest. Gruset adkomst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei

Kvalvågbakken 14, 6522 FREI
Gnr 120 - Bnr 363
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kvalvågbakken 14, 6522 FREI
Gnr 120 - Bnr 363
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Kvalvågbakken 14, 6522 FREI
Gnr 120 - Bnr 363
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 20889-1517

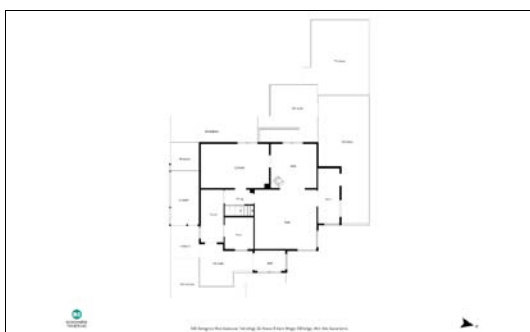
Befaringsdato: 15.05.2026

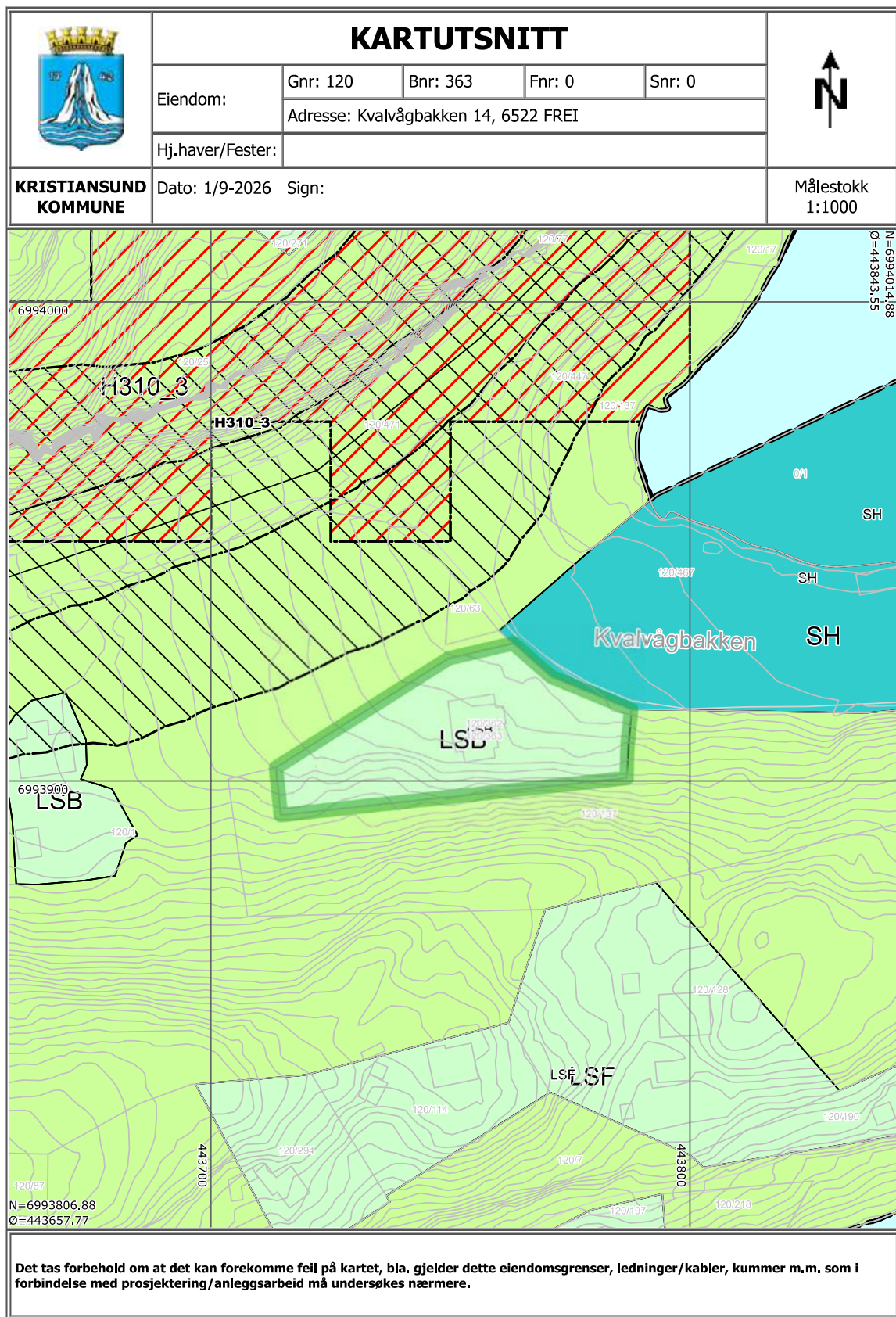
Side: 24 av 25

Kvalvågbakken 14, 6522 FREI
Gnr 120 - Bnr 363
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Andre bilder







KRISTIANSUND KOMMUNE

Tegnforklaring

-  Samleveg - På bakken - Náværende
-  Snøskred
-  Rød sone iht T-1442
-  Gul sone iht T-1442
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Náværende
-  Spredt boligbebyggelse - Náværende
-  Spredt fritidsbebyggelse - Náværende
-  Småbåthavn - Náværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Náværende

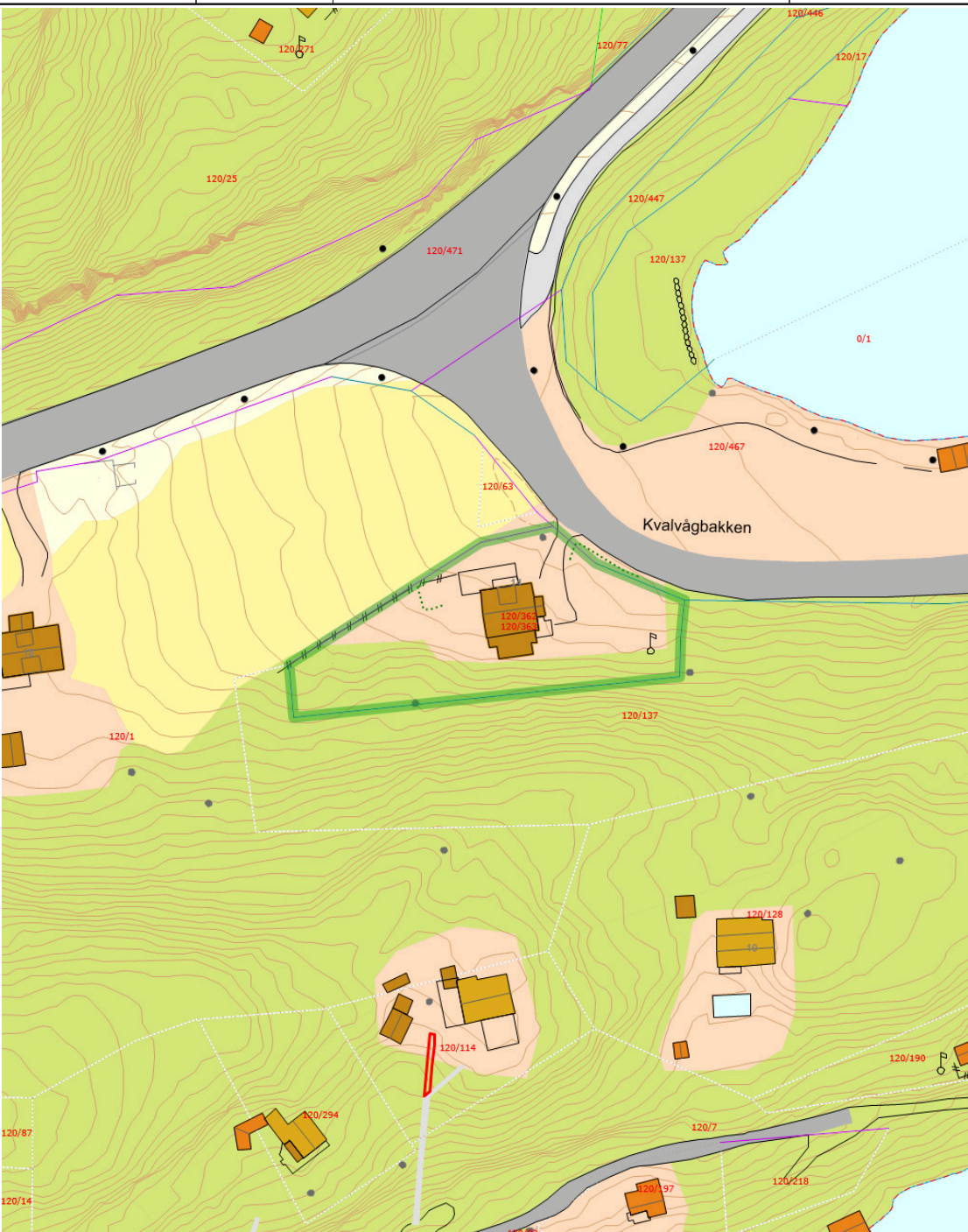


Kristiansund kommune

KARTUTSNITT				
Eiendom:	Gnr: 120	Bnr: 363	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kvalvågbakken 14 6522 FREI			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)		Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)		Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
	Teiggrense generert		Teiggrense fiktiv		Flaggstang
	Beskrivende hjelpelinje for anlegg		Steingjerde		Gjerde
	Frittstående mur		Loddrett mur		Trapp
	Svømmebasseng		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Veranda		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Bolig
	Fiskeri og landbruk		Fritidsbolig		Garasje og uthus
	Hekk		Veg annen avgrensning		Veg fiktiv grense
	Vegdekkekant		Vegrekkverk		Vegskulderkant
	Gang- og sykkelveg		Veg		Kystkontur
	KystkonturTekniskeAnlegg		Havflate		Eiendomsteig
	Høydekurve 1m Kristiansund		Forsenkningskurve Kristiansund		Bebygd område
	Dyrka mark		Skog		Annet



Kristiansund kommune

Eiendomsinformasjon

MATTRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
1505 - Kristiansund kommune	120	363	0	0	Grunneiendom	ELISEBERG	Ja	0	1400	9-Annen arealkilde
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner			Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt		
23.11.1977	Nei	Nei			Nei			Nord: 6993910.27 Øst: 443751.48 System: EPSG:25832		

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Annen forretningstype	26.07.2010	26.07.2010			120/1	0
					120/363	0
					120/362	0
					120/467	0
Skylddeling	23.11.1977			Avgiver	120/137	-1400
				Mottaker	120/363	1400

BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Byggningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
181308508	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	188	0	188
181309296	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	18	18

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Kvalvåbakken	14			Nord: 6993918 Øst: 443756 System: EPSG:25832		Grunnkrets 1303-Nordkvalvåg Stemmekrets 3-Frei Kirkesokn 3-Frei Postnummerområde 6522-FREI SKOLEKRETS 13-BJERKELUND

KOMMUNAL TILLEGGSDDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetyp	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Twist	Har flere matrikkelenheter
1603,7	Nord: 6993910,26996902 Øst: 443751,48000008 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Ja
ANLEGGSPROJEKSONSLATER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium	

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Kristiansund kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET											
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde	
1505 - Kristiansund kommune	120	363	0	0	Grunneiendom	ELISEBERG	Ja	0	1400	9-Annen arealkilde	
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner			Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt			
23.11.1977	Nei	Nei			Nei			Nord: 6993910.27 Øst: 443751.48 System: EPSG:25832			
FORRETNINGER											
Forretningstype	Forretningsdato		Matrikkelføringsdato		Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
Annen forretningstype	26.07.2010		26.07.2010				120/1		0		
							120/363		0		
							120/362		0		
							120/467		0		
Skylddeling	23.11.1977					Avgiver	120/137		-1400		
						Mottaker	120/363		1400		
BYGNINGER											
Byggningsnummer	Bygningstype		Næringsgruppe		Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt			
181308508	Enebolig		Bolig		Tatt i bruk	188	0	188			
181309296	Garasjeuthus anneks til bolig		Annet som ikke er næring		Tatt i bruk	0	18	18			
ADRESSER											
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser					
Kvalvågbakken	14			Nord: 6993918 Øst: 443756 System: EPSG:25832		Grunnkrets 1303-Nordkvalvåg Stemmekrets 3-Frei Kirkesokn 3-Frei Postnummerområde 6522-FREI SKOLEKRETS 13-BJERKELUND					
KOMMUNAL TILLEGGSDDEL											
Bruk av grunn	Referanser				Kommentarer						
B-Bolig											

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Twist	Har flere matrikkelenheter
1603,7	Nord: 6993910,26996902 Øst: 443751,48000008 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Ja
ANLEGGSPROJEKSONSLATER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium	

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr: 120 Bnr: 363
Adresse: Kvalvågbakken

200 BYGNINGSDATA

Bygningens areal:	188 m2
Bebyggelsens type:	Enebolig
Brukstillatelse utstedt:	00.00.0000

Alt i henhold til opplysninger fra bygningsdelen i Matrikkelen

1000 MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

	JA	NEI
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e) Kopi er scannet og vedlagt.		X
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse: Kopi er scannet og vedlagt.		X
Merknader:		

1800 TILKNYTNING TIL OFFENTLIG VANN OG KLOAKK

	Tilknyttet	Ikke tilknyttet
Vann	X	
Kloakk		X
Merknader: Det er ikke tilkoblet offentlig avløp		

VANNMÅLER	
Vannmåler	Nei
Sist avleste dato:	
Målerstand:	

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYR

Kommunale avgifter og gebyrer, totalt	Kr 16.835,68 -pr. år
---------------------------------------	----------------------

Beløpet inkluderer gebyr og avgifter for vann, oppfølging/ kontroll av slamavskiller, feiing/ tilsyn og eiendomsskatt.



Kristiansund kommune
I medvind uansett vær

Morten Aass Authen

Plan- og byggesak www.kristiansund.no
morten.aass.authen@kristiansund.kommune.no



Nabolagsprofil

Kvalvågbakken 14

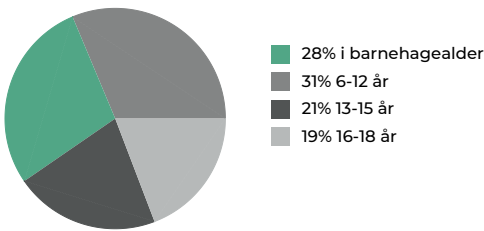
Offentlig transport

🚶 Kvalvåg	4 min 🚶
Linje 812	0.4 km
✈ Kristiansund Kvernberget	10 min 🚶

Skoler

Bjerkelund skole (1-7 kl.)	3 min 🚶
191 elever, 13 klasser	2.6 km
Frei ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚶
258 elever, 10 klasser	6 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min 🚶
275 elever, 24 klasser	10.3 km
Atlanten videregående skole	19 min 🚶
500 elever, 18 klasser	13.5 km
Kristiansund videregående skole	19 min 🚶
950 elever	13.5 km

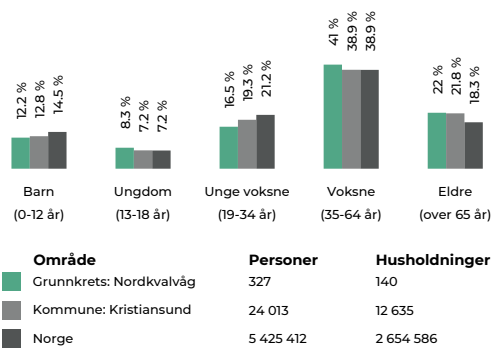
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

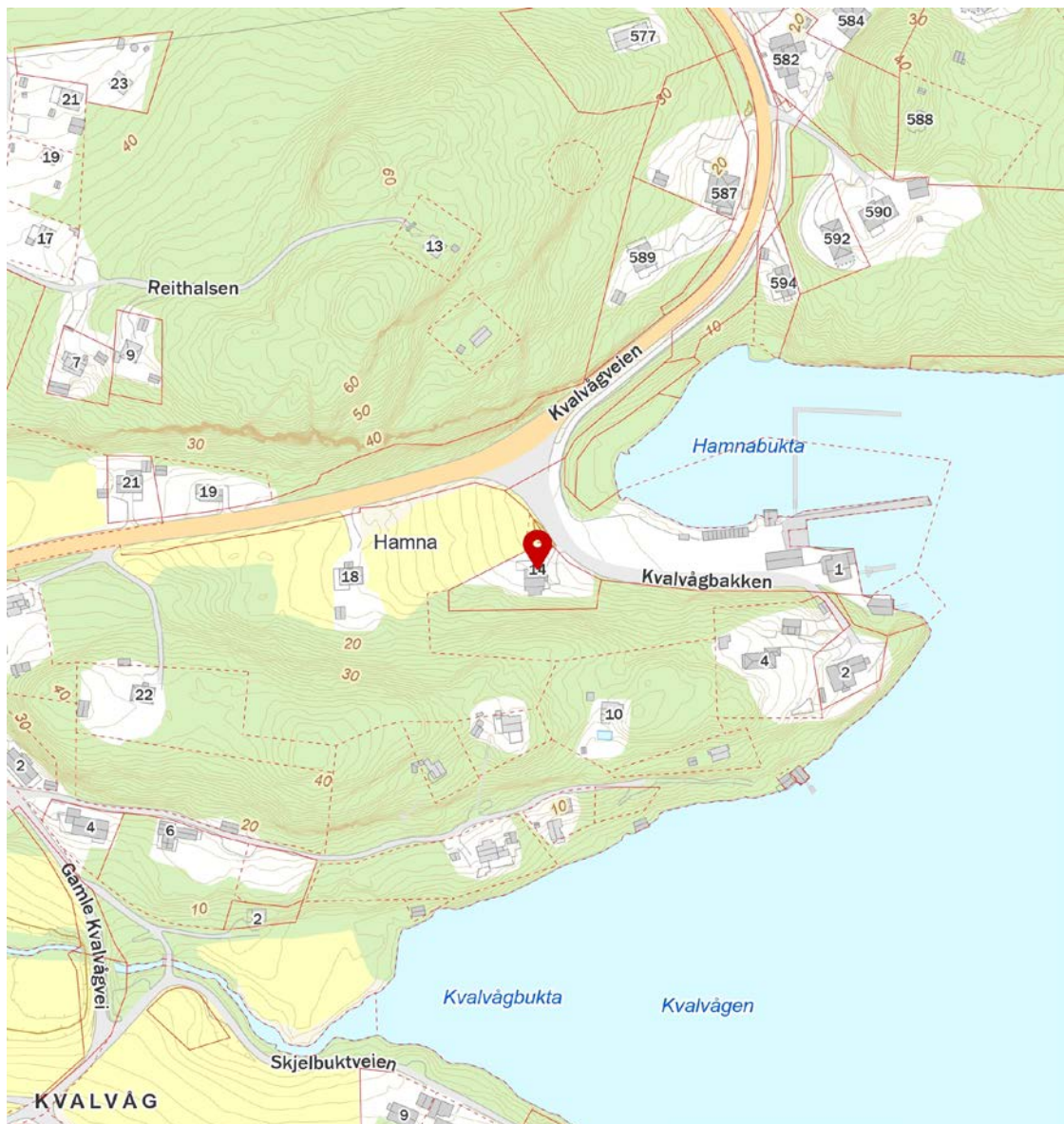
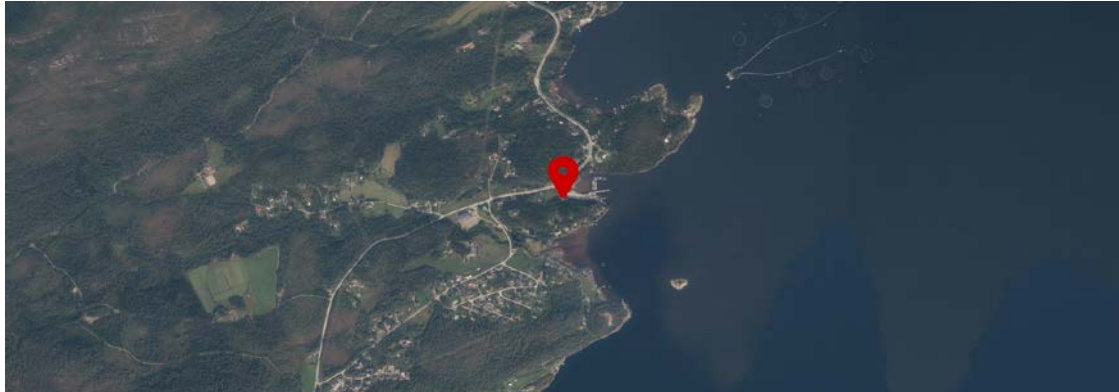
Gårdsbarnehage (0-4 år)	3 min 🚶
27 barn	2.6 km
Veslefrikk barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
61 barn	5.4 km
Rensvik barnehage (0-5 år)	7 min 🚶
89 barn	6.3 km

Dagligvare

Bunnpris Freitorget	5 min 🚶
Post i butikk, PostNord	4.9 km
Bunnpris Rensvik	6 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5.9 km

Sport

🏃 Bjerkelund skole	3 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	2.3 km
🏃 Åneset ballslette	3 min 🚶
Ballspill	2.8 km
🏃 Optima Helse	5 min 🚶
🏃 Flexi Trening	8 min 🚶



BUDSKJEMA TVANGSSALG

Oppdragsnr. 4-0365/25

Bindende kjøpetilbud. Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven signeres.

Undertegnede gir herved følgende bud på eiendommen:

EIENDOM		
Adresse og matrikkel		
Kvalvågbakken 14, 6522 Frei - gnr. 120, bnr. 363 i Kristiansund kommune.		
Tilbudt kjøpesum (NOK):	Beløp i blokkbokstaver	Beløp

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver
må vedlegges budskjema.

Legg ID her

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver
må vedlegges budskjema.

Legg ID her

ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Generelt

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

Hvem kan være medhjelper?

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

Markedsføringen

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

Feil og mangler, heftelser m.m.

Vær nøye når du besikter eiendommen, og ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

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

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

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Oppgjør og overtakelse

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

Forsikring

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

Saksøktes fraflytting

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

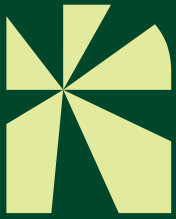
Skjøte

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

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

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





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

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