

Ørnviksikten 2

FREI

notar



Prisantydning Kr 4 190 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 101/139 kvm Megler Fredrik Rindahl Tlf 482 11 516

NOTAR.NO

notar



Ørnviksikten 2

Moderne og stilren enebolig i Ørnvika | Byggeår 2016 | Garasje | 3 soverom | Solrike uteområder

Adresse	Ørnviksikten 2 6522 FREI
Prisantydning	Kr 4 190 000,-
Omkostninger	Kr 105 840,-
Totalpris	Kr 4 295 840,-
BRA-i/BRA Total	101/139 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	2016
Soverom	3
Etasje	1

Din lokale eiendomsmegler Fredrik Rindahl v/Notar har gleden av å presentere denne moderne og innholdsrike eneboligen fra 2016 i Ørnviksikten 2 på Frei!

Boligen er på ett plan med et bruksareal på 101 m² og har gjennomgått en rekke oppgraderinger de siste årene. Her finner du nytt kjøkken med ny komfyr, vifte og belysning (2023–2024), innredet vaskerom med benk og skap (2024), samt installert varmepumpe og elbillader (2023). Det er malt utvendig i 2023, satt opp pergola med nedtrekkbare vegger og lys, og opparbeidet en flott uteplass med mur, gjerde og plass til bålpanne.

Boligen har tre soverom, bad, stue/kjøkken og en stor markterrasse på 52 m². Garasje og redskapsbod følger med.

Velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Fredrik Rindahl

Eiendomsmegler MNEF
482 11 516 / fredrik.rindahl@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	18
Nøkkelinformasjon	19
Plantegning	27
Vedlegg	29
Budgivning	103

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Ute



Entre



Stue



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Terrasse



Terrasse



Ute



Soverom



Soverom



Soverom



Bad



Vaskerom



Gang



Terrasse



Velkommen til en hyggelig visning!

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i det attraktive Ørnvika boligfelt, vestvendt med en frittliggende garasje. Området byr på flotte ski- og turområder samt badeplasser, som gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon.

Det er gangavstand til både barnehage og barneskole, noe som gjør området ideelt for familier. I tillegg finnes det tre lekeplasser innenfor boligfeltet, som gir barna trygge og morsomme lekeområder.

For daglige innkjøp er det kun ca. 5 minutter med bil til nærmeste dagligvarebutikk, mens Kristiansund sentrum og Løkkemyra ligger ca. 5-15 minutter unna med bil, hvor man finner et bredere utvalg av butikker og servicetilbud.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Ørnviksikten 2, 6522 FREI

OPPDRAKSNUMMER

4-0221/25

SELGER

Monica Anette Johansen
Helle Helfrid Hansen

MATRIKKE

Gårdsnummer 120, bruksnummer 516,, ideell andel 1/1.
i Kristiansund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav B.

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 671 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Flott opparbeidet tomt med plenområder og parkering/gangområde med belegningsstein.

Asfaltert innkjørsel til garasje.

Områdesikring/gjerde av tre med liggende spiler og topprekke.

Overbygde avfallsdunker i samme stil.

TAKST

Tilstandsrapport datert 02.07.2025. utført av Sertifisert takstingeniør Stig Ole Wenaas.

BYGGEÅR

2016

BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført i 2016.

Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling på fast fjell.

Grunnmuren er utført i isolerte elementer med en støpt kjerne og har en betongfiberplate på yttersiden. Mot syd og vest er grunnmuren kledd med fasadestein.

Dreneringen er fra byggeåret. Terrenget rundt bygningen heller svakt bort fra bygningsmassen.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, med utvendig liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er bygget med W-takstoler og en sperrekonstruksjon i tre over spisestuen. Taket har et diffusjonsåpent undertak, krysslekting og er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sortlakkert metall, med utløp til oppstikk/avløp.

Etasjeskilleren er en betongplate på grunn.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, en malt hovedytterdør med 3-lags glassfelter, en biinngangsdør i malt utførelse med 2-lags glass, og en dobbel malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Eiendommen har en markterrasse med en bærende trekonstruksjon og impregnerte terrassebord. Inngangspartiet og trappen er bygget i bærende treverk med terrassebord.

Garasjen er bygget på en støpt plate på grunn av sprengsteinsfylling på fast fjell, med en grunnmur av forskalingsblokker i betong. Konstruksjonen består av bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Taket er et saltak med limtrebjelke og sperrekonstruksjon, tekket med betongstein. Takrenner og nedløp er i lakkert metall med utkast over bakken.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er registrert stedvis hulrom under flis på gulv i entre og mellomgang.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: · Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. · Til tross for avviket i fall/høydeforskjell sluk, vil gulvet fortsatt lede vann mot sluket. Badet fungerer i dag som normalt.

· Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Terskel inn til dusjnise er høyere enn ved inngangsdør, og det er derfor ikke tilfredstillende slukløsning for området utenfor dusjnisen.

Registrert hulrom under en flis i dusjnise.

- Våtrom - 1. ETASJE > VASKEROM - Overflater Gulv

Avvik: · Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25

mm.

· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

· Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det ble ved dagens befaring målt 21 mm høyde forskjell til biinngangsdør og 35 mm til innvendig dør. Ikke egnede materialer vedvask (våtzone), disse på behandles eller skiftes (gjelder kun våtsoner).

Rørgjennomføring i gulv må kontrolleres nærmere og eventuelt montere mansjett hvis denne ikke er montert.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Firmanavn: Fagpersonell Ægir. 2024

Beskrivelse: Arbeid utført av Fagpersonell Ægir. 2024

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Goma Bygg

Beskrivelse: Utført arbeid med takstein

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Nye måltilpasset plisse gardiner (norsol) i stue og spisestue. 2023

Installert varmepumpe Mitsumithsi vår 2023.

Satt opp to Elfa skyvedørgarderobe i entre og soverom. 2023

Satt opp Pergola merke pergolux med 3 nedtrekbare vegger og lys. 2023

Installert elbillader vinter 2023. Satte da opp flere stikk kontakter utvendig.

Planter barlin hekk sommer 2023. Planter Tuja hekk ved inngangsdør 2023.

Malte hele huset og garasjen samt bod sommer- høst 2023.

Ny kjøkkenvifte og komfyr vinter 2023

Montert lys under kjøkkenskap 2024

Innredet vaskerom med benk og skap 2024

Installert flere utelys på bolig vår 2024.

Satt opp plater over kjøkkenbenk 2024

Installert snømangel på garasje inn mot huset 2024.

Ny lås Yaleman på utgangsdør 2024

Ny oppvaskmaskin vår 2025

Satt opp ny mur og utvidet uteplass, samt utvidet gjerde, fikk en fin plass ved Pergola, ypperlig med bålpanne og god utsikt.

Det elektriske er utført av Ægir. I tillegg har det vært branntilsyn/feier i 2023.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Ørnvika Vest (plan-ID R-267), som er en detaljregulering. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse.. 28.02.2012

Følger Kommuneplanens arealdel 2020-2032 med mindre endring vedtatt 14.05.2024. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse- nåværende.

Det er ikke registrert planer under arbeid i området.

Eiendommen omfattes av hensynssoner i reguleringsplanen. Dette inkluderer sikringssone for friskt ved vei, faresone

knyttet til høyspenningsanlegg, hensynssone for grønnstruktur for å bevare landskapsinntrykket, og sikringssone for midlertidig infrastruktur for å beskytte eksisterende hovedvannledning.

OPPVARMING

Elektrisk, varmepumpe, ved, termostatstyrte varmekabler

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

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje og på tomten.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det ble gitt ferdigattest på bygningen den 06.07.2016.

Det foreligger godkjente byggetegninger som stemmer med dagens bruk av eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.07.2016.

RADONMÅLING

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon (ferdigattest) foreligger. Eiendommen er registrert med en aktsomhetsgrad 1 (0-3), og område med moderat til lav aktsomhet med tanke på radon. Nasjonalt aktsomhetskart for radon viser hvilke områder i Norge som

kan være mer radonutsatt enn andre. Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold. Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak. Dette er et regionalt kart og er ikke ment til bruk på tomtenivå. Det nasjonale aktsomhetskartet for radon gir kommunene et grunnlag for en første vurdering av radonfare. I områder med høy eller særlig høy aktsomhet bør kommunen undersøke om det er behov for å følge opp radonproblematikken i henhold til Plan og bygningsloven og Folkehelseloven med forskrifter. Kartet viser fire klasser: «særlig høy aktsomhet» (lilla farge), «høy aktsomhet» (rosa farge), «moderat til lav aktsomhet» (gul farge) og «usikker aktsomhet» (grå farge).

INNHold

BRA-i 101 kvm: Entré, mellom gang, stue/kjøkken, spisestue, bad, vaskerom, soverom sydvest, soverom sydøst og soverom nordøst

TBA 52 kvm: Terasse og balkongareal

Garasje:

Hovedetasje:

BRA-e 38 kvm: Garasje

Hems:

BRA-e: Bod

STANDARD

Kjøkken

Sigdal kjøkkeninnredning med over/underskap og profilerte/glass fronter. Kjøkkenet har laminert benkeplate med nedfelt vask/skyllekum og ett-greps armatur, samt Kitchen plater på vegg over benkeplaten. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut, elektrisk lekkasjearslar og komfyrvakt. Hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, micro, kjøl/frysenskap og oppvaskmaskin er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Flislagt baderom med termostatstyrte varmekabler i gulv

og malt mdf plankett i tak. Badet er utstyrt med en lys innredning med over/underskap og slette fronter, heldekkende vask og ett-greps armatur. Videre er det speildører med lysarmatur over, vegghengt toalett og en dusjnisje med skyvedører i glass og ett-greps dusjarmatur på vegg. Badet har balansert ventilasjon.

Vaskerom

Vaskerommet har flis på gulv med termostatstyrte varmekabler, malte profilerte mdf plater på vegger og malt mdf plankett i tak. Rommet er utstyrt med en kulørt innredning med underskap, slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt hyller og opplegg for klestørk. Rommet har balansert ventilasjon.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat og flis.

Vegger: Malte profilerte mdf plater og flis.

Himling: Malt mdf plank.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Vannmåler er montert. Hovedvannkran er funksjonstestet.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Staking må eventuelt utføres via utvendig stakekum.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på 200 liter med to ekspansjonskar, plassert i vaskerom. Berederen er fra 2016.
- Varmesentral: Det er installert en Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2022.
- Andre VVS-installasjoner: Frostfri vannutkast på yttervegg.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 101 m²

BRA - e: 38 m²

BRA totalt: 139 m²

TBA: 52 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 101 m² Entré, mellom gang, stue/kjøkken, spisestue, bad, vaskerom, soverom sydvest, soverom sydøst og soverom nordøst

TBA fordelt på etasje

1. etasje

52 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 38 m² Garasje

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

Oppmålt ved befaring.

Garasje

Oppmålt ved befaring.

Hems er ikke målbart areal da innvendig etasjehøyde er under 1,9 meter.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 190 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 33 016,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Kommunale avgifter og gebyrer: kr 27 453,00

Renovasjon: kr 5 562,50

Totalt: kr 33 015,50

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 971 442,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 885 769,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 4 190 000,- (Prisantydning)

kr. 104 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 105 840,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 295 840,- (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:

30.08.2013 – Dokumentnr: 727461 – Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1505 Gnr:120 Bnr:506

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

GRUNNBOKSDATO

11.11.2025

FORSIKRINGSSKAP

Framtind forsikring

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

13.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Nordmøre Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Fredrik Rindahl, Eiendomsmegler MNEF

Epost: fredrik.rindahl@notar.no

ANSVARLIG MEGLER

Stig Flemmen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF

Epost: stig@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 35 000,00 (inkl. mva.)

Salgstilretteleggelse kr. 14 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 000,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 15 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtagelse (pr. stk.) kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Factoring/Utleddsgebyr kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

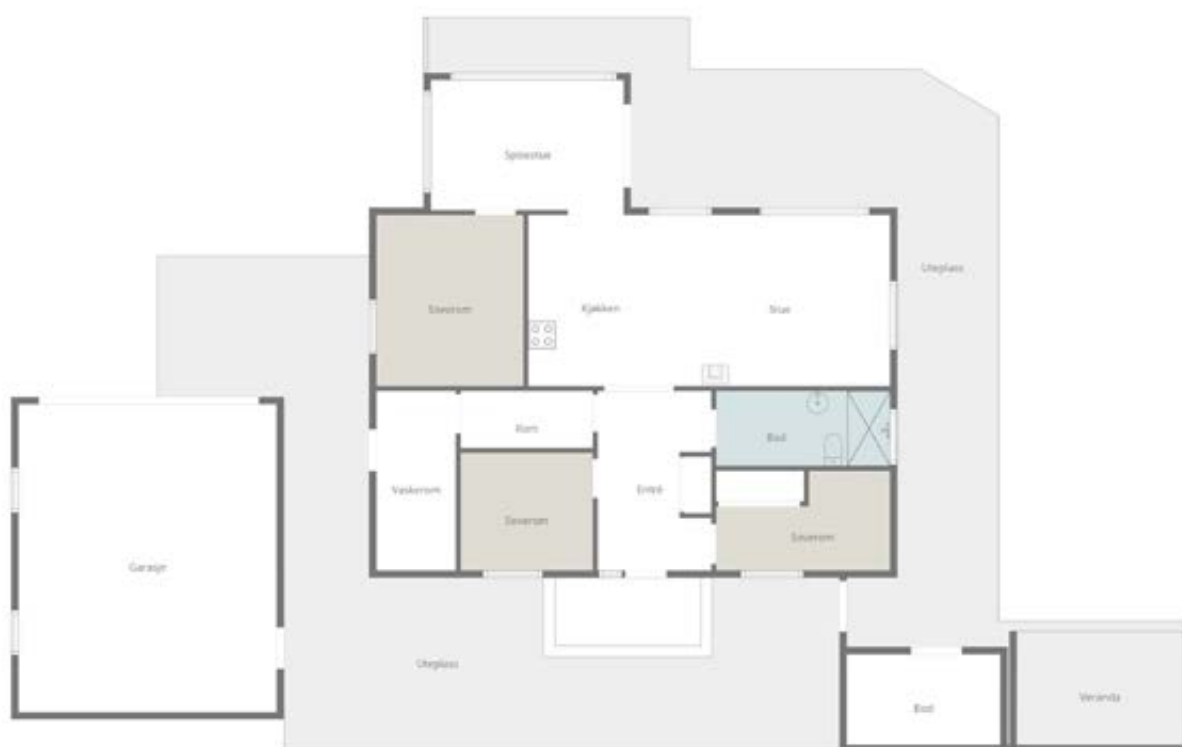
Fra og med 01.07.25 vil det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Plantegning



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

ØRNVIKSIKTEN 2

Takstrapport
Energiattest
Selgers egenerklæring
Ferdigattest
Byggetegninger
Matrikkelrapport
Reguleringsbestemmelser
Detaljplan for felt BF1 og BF2
Kartutsnitt regulering
Kartutsnitt kommuneplan
Grunnkart
Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Ørnviksikten 2 , 6522 FREI

 KRISTIANSUND kommune

 gnr. 120, bnr. 516

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 02.07.2025

Rapportdato: 07.11.2025

Oppdragsnr.: 20007-1294

Referansenummer: AP2972

Autorisert foretak: Am Prosjekt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stig Ole Wenaas

Vår ref: 30442



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

Norsk takst

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



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

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

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

Am prosjekt AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Stig Ole Wenaas

Uavhengig Takstingeniør

stig@amprosjekt.no

913 41 165



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Normal god tilstand og slitasje ut i fra alder. For detaljerte og øvrige opplysninger henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein, som er besikttet fra bakkenivå. Undertak, krysslekting med lufting over tak.

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.

Takrenner, nedløp og beslag i sortlakkert metall, med utløp i oppstikk/avløp.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler/sperrekonstruksjon over spisestue i tre.

Diffusjonsåpent undertak, krysslekting og dobbeltkrummet betongtakstein.

Begrenset tilgang til konstruol grunnet lav takvinkel, isolasjon, Tg settes med tanke på utvendig visuell kontroll, innvendig kontroll via luke og alder.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør med 3-lags glassfelter og Yale elektronisk låsesystem.

Bilinnngangsdør i malt utførelse med 2-lags glass (høy brystning) og dobbel malt balkongdør i tre med 2-lags glass (lav brystning).

Ytterdør trenger mindre justering.

Markterrasse med bærende trekonstruksjon og impregnerte terrassebord.

Inngangsparti/trapp i bærende treverk med terrassebord.

Lav høyde.

Plenen klippes med Gardene robotklipper.

Avfallsunker er overbygd.

Leggerde mot innsyn.

Redskapsbod.

INNENDIG

[Gå til side](#)

På innvendige flater er det benyttet følgende:

Gulv: Laminat og flis.

Vegger: Malte profilerte mdf plater og flis.

Tak: Malt mdf plank.

Etasjeskiller er av betongplate på grunn.

Kontrollmåling begrenser seg til to rom, de andre rommene er ikke kontrollert ved dagens befaringsdato og kan derfor ha mindre/større avvik. Kontroll utført med stikkprøver i henhold til kontroll med laser, møblering vil kunne ha innvirkning på resultatet.

Mindre stedvis knepping i laminat ved normal gange.

Hovedetasje:

Stue/kjøkken: Det ble målt totalavvik på 5 mm (+/- 2,5 mm) og +/- 2,5 mm ved 2,0 meters lengde.

Entre: Det ble målt totalavvik på 6 mm (+/- 3 mm) og +/- 2,5 mm ved 2,0 meters lengde.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon (ferdigattest) foreligger.

Eiendommen er registrert med en aktsomhetsgrad 1 (0-3), og område med moderat til lav aktsomhet med tanke på radon.

Radon - aktsomhet

Om dataene

Nasjonalt aktsomhetskart for radon viser hvilke områder i Norge som kan være mer radonutsatt enn andre. Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak. Dette er et regionalt kart og er ikke ment til bruk på tomteneivå. Det nasjonale aktsomhetskartet for radon gir kommunene et grunnlag for en første vurdering av radonfare. I områder med høy eller særlig høy aktsomhet bør kommunen undersøke om det er behov for å følge opp radonproblematikken i henhold til Plan og bygningsloven og Folkehelseloven med forskrifter.

Kartet viser fire klasser: «særlig høy aktsomhet» (lilla farge), «høy aktsomhet» (rosa farge), «moderat til lav aktsomhet» (gul farge) og «usikker aktsomhet» (grå farge).

Boligen har isolert stålpipeline og Dovre vedovn med glassfelt i dør/sider på stue.

Sotet glassplate under ildsted og sort glassplate som brannplate på vegg bak ildsted.

Innvendig har boligen malte 4-rams fyllingsdører med og uten glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010, uten fremlagt dokumentasjon på produkter/utførelse av tettesjikt og rørleggerarbeider.

Flis på vegger og malt mdf plankett i tak.

Flis på gulv med termostatstyrte varmekabler.

Nivåforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør er + 40 mm.

Fall på gulv generelt ble målt til + 10 mm/meter.

Fall ved sluk ble målt til + 5 mm/meter.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Dokumentasjon er ikke fremlagt, men i henhold til gjeldene lover/krav skal det være utført uavhengig kontroll av våtrom (januar 2013) i henhold til ferdigattest.

Lys innredning med over/underskap, slette fronter, heldekkende vask og ett-greps armatur.

Speildører med lysarmatur over.

Vegghengt toalett og dusjnise med skyvedører i glass og et-greps dusjarmatur på vegg.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende stue/kjøkken.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010, uten fremlagt dokumentasjon på produkter/utførelse av tettesjikt og rørleggerarbeider.

Malte profilerte mdf plater på vegger og malt mdf plankett i tak.

Flis på gulv/sokkel med termostattyrtte varmekabler.

Nivåforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør er + 21-34 mm.

Fall på gulv generelt ble målt til + 7 mm/meter.

Fall ved sluk ble målt til + 8 mm/meter.

Det er plasts luk og ukjent tettesjikt/membran.

Dokumentasjon er ikke fremlagt, men i henhold til gjeldende lover/krav skal det være utført uavhengig kontroll av våtrom (januar 2013) i henhold til ferdigattest.

Kulørt innredning med underskap, slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask og ett-greps armatur.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Hyller og opplegg for klestørk.

Varmtvannsbereder, rør i rør sentral og ventilasjonsaggregat.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminat på gulv, malte profilerte mdf på vegger, og malt mdf plankett i tak.

Sigdal innredning med over/underskap og profilerte/glass fronter.

Laminert benkeplate med nedfelt vask/skyllekum og ett-greps armatur.

Kitchen plater på vegg over benkeplate.

Induksjonstopp, stekovn, micro, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Elektrisk lekkasjvarsler og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er ikke besiktiget i rørskap på grunn av manglende tilgang vaskemaskin/tørketrommel.

Vannmåler er montert.

Hovedvannkran er funksjonstestet, men ikke kontrollert om den stenger 100 %.

Det er avløpsrør av plast.

Staking må eventuelt utføres via utvendig stakekum ved utvendig stoppekrane.

Boligen har balansert ventilasjon.

Frostfri vannutkast på yttervegg mot syd mellom bolig og frittstående garasje.

Det er installert Mitsubishi luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på 200 liter med to ekspansjonskar, plassert i vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i mellomgang.

Skjult installasjon.

Greit med stikk og lyspunkter.

Innlagt fiber med stikk på vegg.

Elbillader i garasje.

6 kg's pulverapparat og røykdetektorer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling på fast fjell.

Dreneringen er fra 2016.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer og betongfiberplate på ytterside, med støpt kjerne.

Fasadestein på grunnmur mot syd og vest.

Forstøtningsmur er av naturstein mot nord.

Terrenget heller svakt bort fra bygningsmassen generelt.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2016. Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2016. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger ferdigattest datert 06.07.2016.

Garasje

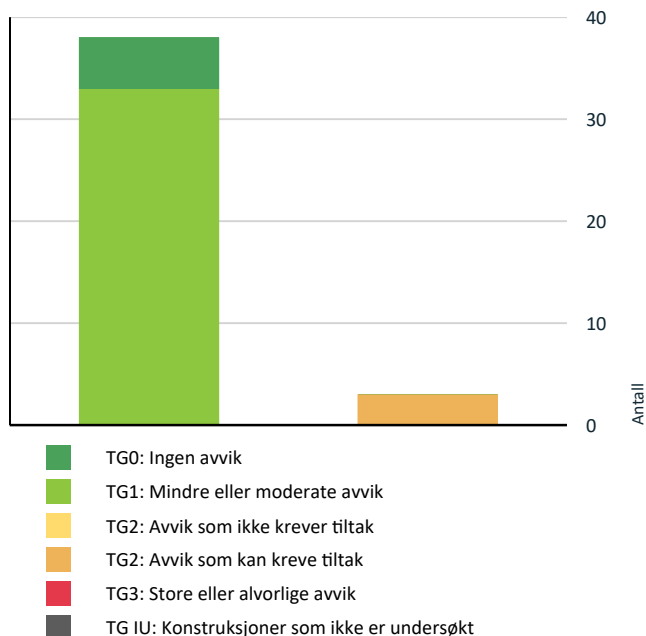
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke ferdigattest.

Det er ikke fremlagt godkjente/byggemeldte tegninger, og det er derfor ikke mulighet og kontrollere om dette stemmer med dagens bruk.

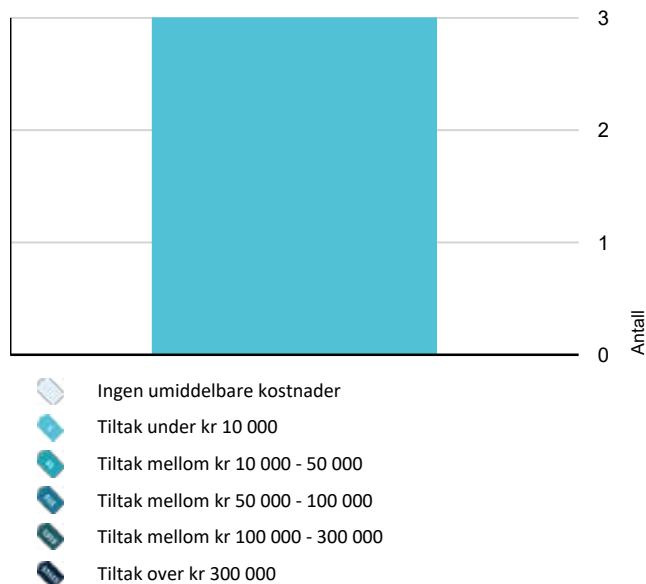
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Blå himmel og sol ved dagens befarings.

Måleutstyr som ble benyttet ved befarings:

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

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

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

Fuktmåler/indikator: Protimeter MMS2 og Tramex ME5.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2016

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein, som er besiktiget fra bakkenivå.
Undertak, krysslekting med lufting over tak.

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.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i sortlakkert metall, med utløp i oppstikk/avløp.

Veggkonstruksjon

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler/sperrekonstruksjon over spisestue i tre.
Diffusjonsåpent undertak, krysslekting og dobbeltkrummet betongtakstein.
Begrenset tilgang til konstruksjon grunnet lav takvinkel, isolasjon, Tg settes med tanke på utvendig visuell kontroll, innvendig kontroll via luke og alder.

Tilstandsrapport



Begrenset tilgang for kontroll av innvendig takkonstruksjon.



Åpning mellom nedsenket himling og takkonstruksjon.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt



Ett-rams vinduer.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med 3-lags glassfelter og Yale elektronisk låsesystem.

Biinngangsdør i malt utførelse med 2-lags glass (høy brystning) og dobbel malt balkongdør i tre med 2-lags glass (lav brystning).

Ytterdør trenger mindre justering.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Inngangsdør.



Biingangsdør fra vaskerom.



Dobbel balkongdør ut mot terrasse.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse med bærende trekonstruksjon og impregnerte terrassebord.



Markterrasse mot vest og nord.



Markterrasse med pergola, åpningsbart tak og en vegg.

TG 1 Utvendige trapper

Inngangsparti/trapp i bærende treverk med terrassebord.
Lav høyde.

Tilstandsrapport



Inngangsparti.

TG 1 Andre utvendige forhold

Plenen klippes med Gardena robotklipper.
Avfallsunker er overbygd.
Legjerde mot innsyn.
Redskapsbod.



Gardena robotklipper.



Overbygd avfallsdunker ved vei.



Redskapsbod på ca. 6 m2.



Gjerde mot innsyn.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

På innvendige flater er det benyttet følgende:

Gulv: Laminat og flis.
Vegger: Malte profilerte mdf plater og flis.
Tak: Malt mdf plank.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis hulrom under flis på gulv i entre og mellomgang.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Dette må følges med, eller relegge flis for å unngå skade/sprekker i flis.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongplate på grunn.

Kontrollmåling begrenser seg til to rom, de andre rommene er ikke kontrollert ved dagens befaring og kan derfor ha mindre/større avvik. Kontroll utført med stikkprøver i henhold til kontroll med laser, møblering vil kunne ha innvirkning på resultatet.

Mindre stedvis knepping i laminat ved normal gange.

Hovedetasje:

Stue/kjøkken: Det ble målt totalavvik på 5 mm (+/- 2,5 mm) og +/- 2,5 mm ved 2,0 meters lengde.

Entre: Det ble målt totalavvik på 6 mm (+/- 3 mm) og +/- 2,5 mm ved 2,0 meters lengde.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon (ferdigattest) foreligger.

Eiendommen er registrert med en aktsomhetsgrad 1 (0-3), og område med moderat til lav aktsomhet med tanke på radon.

Radon - aktsomhet

Om dataene

Nasjonalt aktsomhetskart for radon viser hvilke områder i Norge som kan være mer radonutsatt enn andre. Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak. Dette er et regionalt kart og er ikke ment til bruk på tomtenivå.

Det nasjonale aktsomhetskartet for radon gir kommunene et grunnlag for en første vurdering av radonfare. I områder med høy eller særlig høy aktsomhet bør kommunen undersøke om det er behov for å følge opp radonproblematikken i henhold til Plan og bygningsloven og Folkehelseloven med forskrifter.

Kartet viser fire klasser: «særlig høy aktsomhet» (lilla farge), «høy aktsomhet» (rosa farge), «moderat til lav aktsomhet» (gul farge) og «usikker aktsomhet» (grå farge).



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og Dovre vedovn med glassfelt i dør/sider på stue.

Sotet glassplate under ildsted og sort glassplate som brannplate på vegg bak ildsted.

Tilstandsrapport



Dovre vedovn.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte 4-rams fyllingsdører med og uten glassfelt.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010, uten fremlagt dokumentasjon på produkter/utførelse av tettesjikt og rørleggerarbeider.



Bad med dusjnisse.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt mdf plankett i tak.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flis på gulv med termostattyrtte varmekabler.
Nivåforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør er + 40 mm.
Fall på gulv generelt ble målt til + 10 mm/meter.
Fall ved sluk ble målt til + 5 mm/meter.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Terskel inn til dusjnisse er høyere enn ved inngangsdør, og det er derfor ikke tilfredstillende slukløsning for området utenfor dusjnisen.
Registrert hulrom under en flis i dusjnisse.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det må etableres drepsåpninger i terskel til dusjnisen for eventuelt lekkasjevann fra utenfor dusjnisen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Dokumentasjon er ikke fremlagt, men i henhold til gjeldene lover/krav skal det være utført uavhengig kontroll av våtrom (januar 2013) i henhold til ferdigattest.



Plastsluk i dusjnise med synlig tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Lys innredning med over/underskap, slette fronter, heldekkende vask og ett-greps armatur.

Speildører med lysarmatur over.

Vegghengt toalett og dusjnise med skyvedører i glass og ett-greps dusjarmatur på vegg.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende stue/kjøkken.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

Tilstandsrapport



Dagens måling viste under 7 vekt% fukt ved piggmåling i bunnsvill.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010, uten fremlagt dokumentasjon på produkter/utførelse av tettesjikt og rørleggerarbeider.



Vaskerom.



Vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte profilerte mdf plater på vegger og malt mdf plankett i tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv/sokkel med termostattyrtte varmekabler.
Nivåforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør er + 21-34 mm.
Fall på gulv generelt ble målt til + 7 mm/meter.
Fall ved sluk ble målt til + 8 mm/meter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det ble ved dagens befaring målt 21 mm høyde forskjell til biingangsdør og 35 mm til innvendig dør.
Ikke egnede materialer vedvask (våtzone), disse på behandles eller skiftes (gjelder kun våtsoner).
Rørgjennomføring i gulv må kontrolleres nærmere og eventuelt montere mansjett hvis denne ikke er montert.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Dokumentasjon er ikke fremlagt, men i henhold til gjeldene lover/krav skal det være utført uavhengig kontroll av våtrom (januar 2013) i henhold til ferdigattest.



Plastsluk på vaskerom.



Ingen synlig bruk av rørmansjett på hovedvannledning gjennom gulv.



Ikke fuktbestandige plater i våtsone ved innredning/vask.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kulørt innredning med underskap, slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask og ett-greps armatur.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Hyller og opplegg for klestørk.

Varmtvannsbereder, rør i rør sentral og ventilasjonsaggregat.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

Tilstandsrapport



Utslag under 7 vekt% ved måling med pigg.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Laminat på gulv, malte profilerte mdf på vegger, og malt mdf plankett i tak.
Sigdal innredning med over/underskap og profilerte/glass fronter.
Laminert benkeplate med nedfelt vask/skyllekum og ett-greps armatur.
Kitchen plater på vegg over benkeplate.
Induksjonstopp, stekovn, micro, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Elektrisk lekkasjevarsler og komfyrvakt.



Kjøkken.



Ingen unaturlige verdier ved fuktsøk foran oppvaskmaskin.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er ikke besikttet i rørskap på grunn av manglende tilgang vaskemaskin/tørketrommel.
Vannmåler er montert.
Hovedvannkran er funksjonstestet, men ikke kontrollert om den stenger 100 %.

Tilstandsrapport



Rør i rør sentral bak tørketrommel.



Hovedkrane.



Vannmåler.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Staking må eventuelt utføres via utvendig stakekum ved utvendig stoppekrane.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



Systemair ventilasjonsaggregat på vasdkerom.

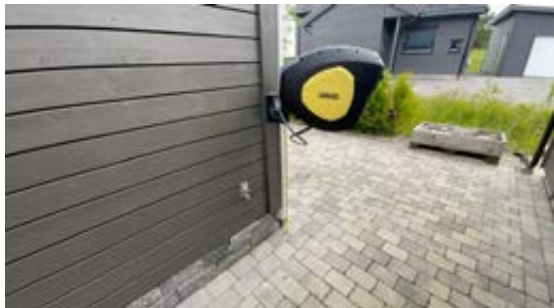


Rotorgjennvinner

Andre VVS-installasjoner

Frostfri vannutkast på yttervegg mot syd mellom bolig og frittstående garasje.

Tilstandsrapport



Frostfri utekrane med slangetrommel på vegg.

Varmesentral

Det er installert Mitsubishi luft til luft varmepumpe.

Årstell: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmepumpe plassert på yttervegg i entre.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 200 liter med to ekspansjonskar, plassert i vaskerom.

Årstell: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmtvannsbereder på vaskerom.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i mellomgang.

Skjult installasjon.

Greit med stikk og lyspunkter.

Innlagt fiber med stikk på vegg.

Elbillader i garasje.

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.

2016 Nyoppføring av bolig.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Installasjon for elbil lader utført av Ægir elektro AS.

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?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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?

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Utførende takstingeniør er ikke fagutdannet innen elektro, og anbefaler generelt en gjennomgang av autorisert El. takstmann/autorisert el. installatør for det elektriske anlegget i boligen.



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

6 kg's pulverapparat og røykdetektorer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling på fast fjell.

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2016.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer og betongfiberplate på ytterside, med støpt kjerne. Fasadestein på grunnmur mot syd og vest.

Tilstandsrapport



Fasadestein på grunnmor mot syd og vest.

Forstøtningsmur

Forstøtningsmur er av naturstein mot nord.



Natursteinsmur med beplantning over.

Terrengforhold

Terrenget heller svakt bort fra bygningsmassen generelt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2016. Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2016. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering av kjøretøy/lager

Byggeår

2020

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Sprengsteinsfylling på fast fjell.

Støpt plate på grunn med brettskurt overflate.

Grunnmur i forskalingsblokk av betong.

Bindingsverk i en etasje med utvendig liggende bordkledning.

Dobbel leddheisport i sandwichelementer med motor/fjernstyring.

Dør i malt tre med 2-lags glass felt.

Saltak med limtrebjelke og sperrekonstruksjon, undertak, sløyfelekter, steinlekter og utvendig takteking av betongstein.

Takrenne, nedløp og beslag i lakkert metall, med utkast over bakken.

Innvendig kledning i en etasje med ubehandlet tro bord med not og fjær på vegger, åpen takkonstruksjon.

Bord for lagring på hems (kun deler).

Innlagt strøm med stikk, elbillader og lysarmaturer.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

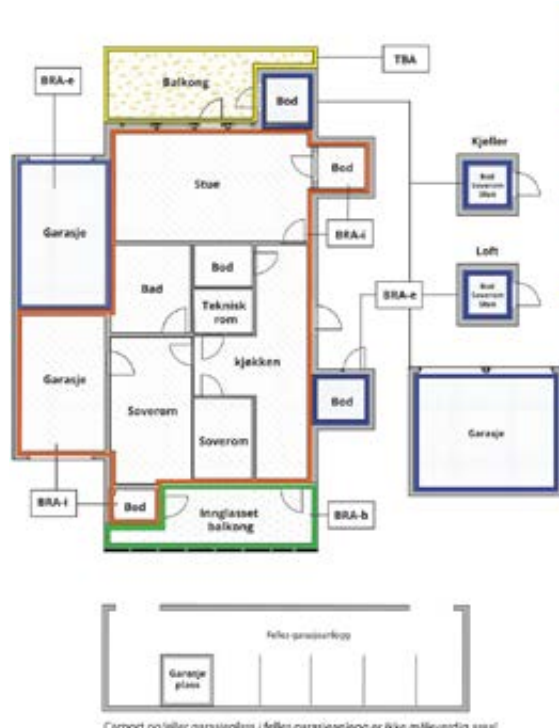
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	101			101	52
SUM	101				52
SUM BRA	101				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, mellom gang, stue/kjøkken, spisestue, bad, vaskerom, soverom sydvest, soverom sydøst, soverom nordøst		

Kommentar

Oppmålt ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert 06.07.2016.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Garasje

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)				
Hovedetasje		38		38			38
Hems						18	18
SUM		38				18	56
SUM BRA	38						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje		Garasje	
Hems		Bod	

Kommentar

Oppmålt ved befaring.

Hems er ikke målbart areal da innvendig etasjehøyde er under 1,9 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest.

Det er ikke fremlagt godkjente/byggemeldte tegninger, og det er derfor ikke mulighet og kontrollere om dette stemmer med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

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	102	0
Garasje	0	32

Kommentar

Enebolig

Oppmålt ved befaring.

Garasje

Oppmålt ved befaring.

Hems er ikke målbart areal på grunn av etasjehøyde under 1,9 meter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2025	Stig Ole Wenaas	Takstingeniør
	Monica Anette Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	120	516		0	670.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ørnviksikten 2

Hjemmelshaver

Hansen Helle Helfrid, Johansen Monica Anette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vestvendt enebolig fra 2016 med frittliggende garasje i Ørnvika boligfelt.
Flotte ski/turområder og badeplasser i nærområdet.
Gangavstand til barnehage og barneskole.
Tre lekeplasser i boligfeltet.
Ca. 5 minutter med bil til dagligvarebutikk.
Ca. 5-15 minutter med bil til Løkkemyra/Kristiansund sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

R-267 Ørnvika vest. Formål: Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse, annen veigrunn og fortau. Vedtatt 28.02.2012.
Mindre reguleringsendring/Bebyggelsesplan R-267 Planbestemmelser (mindre endring, arkivsak PLAN-19/00737). Vedtatt 15.11.2021.

Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt.

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

Kommuneplan Kristiansund

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 med mindre endring vedtatt 14.05.2024, Formål: Boligbebyggelse nåværende, vedtatt 07.09.2023/14.05.2024.

Om tomten

Flott opparbeidet tom med plenområder og parkering/gangområde med belegningsstein.
Asfaltert innkjørsel til garasje.
Områdesikring/gjerde av tre med liggende spiler og topprekke.
Overbygde avfallsdunker i samme stil.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 950 000	2023

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	04.06.2025	Mottatt fra megler.	Gjennomgått	28	Nei
Egenerklæringsskjema	18.09.2025	Mottatt fra megler.	Gjennomgått	5	Nei
Enkel energiattest.	02.07.2025	Utarbeidet av Am prosjekt AS	Innhentet	6	Ja
Standard beskrivelse.	02.07.2025	Utarbeidet av Am prosjekt AS	Innhentet	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

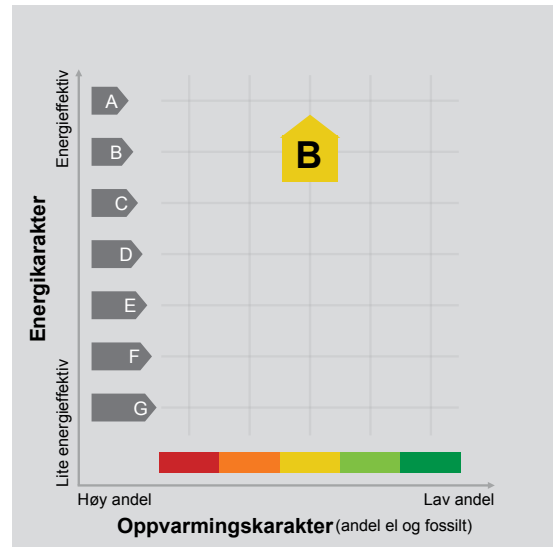
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AP2972>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ørnviksikten 2
Postnummer	6522
Sted	FREI
Kommunenavn	Kristiansund
Gårdsnummer	120
Bruksnummer	516
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300525838
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-142848
Dato	02.07.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Vask med fulle maskiner**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 2016
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 102
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0221/25	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Helle Helfrid Hansen	Monica Anette Johansen

Gateadresse	
Ørnviksikten 2	
Poststed	Postnr
FREI	6522

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 4-0221/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Arbeid utført av Fagpersonell Ægir. 2024

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utført arbeid med takstein

Arbeid utført av

Goma Bygg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helle Hansen	9573917835454f9aae4627	18.09.2025	Signer authenticated by One time code
	5c037fb943e14416ad	07:06:19 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Johansen	5957b6f88ccd04f56460d	02.09.2025	Signer authenticated by One time code
	7003184619b9f65f0f9	14:28:27 UTC	

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



Kristiansund kommune
I medvind uansett vær

**Administrativt vedtak
Plan- og byggesak nr. 2016/323**

IEC-HUS AS
Postboks 399
1401 SKI

Vår ref
2015/35136-16

Saksbehandler
Torleiv Fagerlie

Dato
06.07.2016

ØRNVIKSIKTEN 2 – FERDIGATTEST FOR ENEBOLIG

TILTAKSHAVER: EVEN STORBUGT HANSEN

Saksopplysninger

Tillatelse til tiltaket ble gitt den 02.10.2015 med vedtaksnummer 2015/587. Søknad om ferdigattest er mottatt den 29.06.16.

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

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

I henhold til delegert myndighet fattes slikt

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 gis ferdigattest for oppføring av enebolig i Ørnviksikten 2, 6522 Frei.

Dette brevet er godkjent elektronisk og har ingen signatur.

Ulla-Britt Nyborg
Fagleder byggesak

Torleiv Fagerlie
Avdelingsingeniør

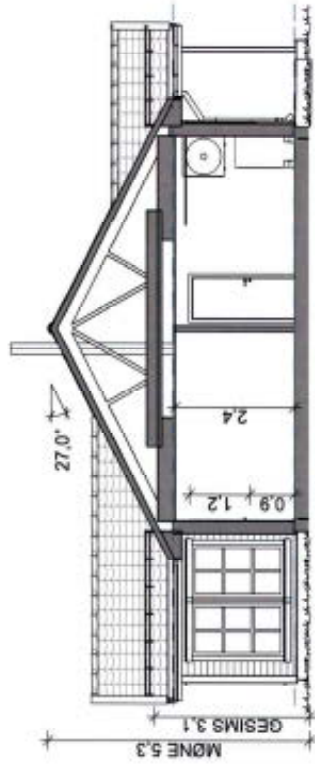




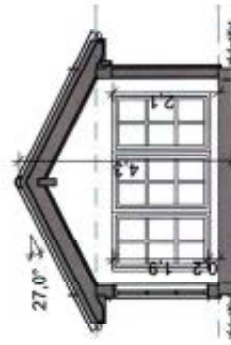
PLAN

Grunnflate	
ID	Area
Grunnflate	110,5
BYA (Bebyggd Areal)	
BYA	117,5
BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA-1 ETG	100,9
BRA (Overbygget)	100,9 m ²
ID	Area
BRA Overbygget	4,1
BRA Overbygget	4,1 m ²

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevægg
TS = Toppaving
FK = Fastkarm
SH = Sidehengslet



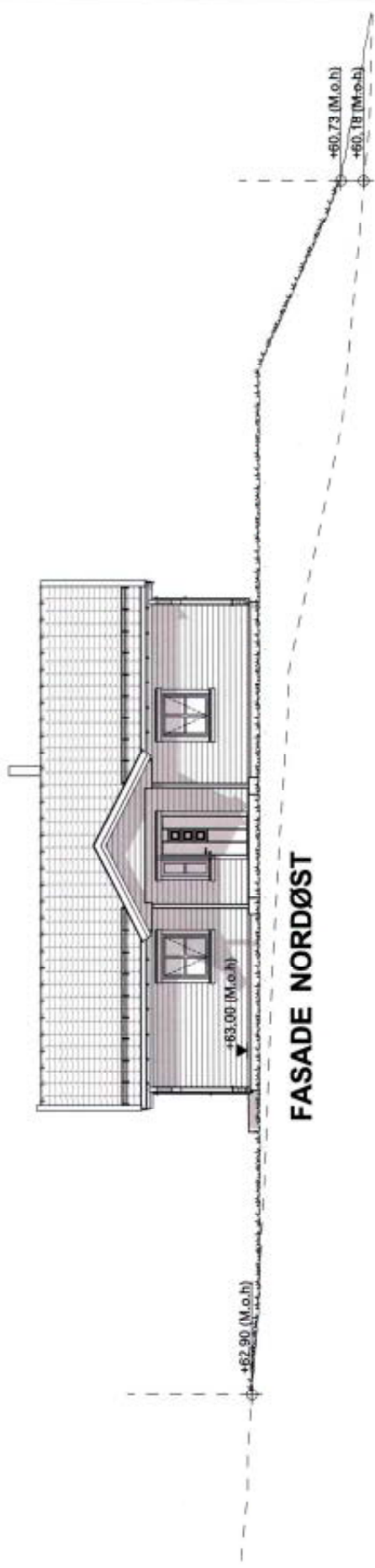
SNITT A-A



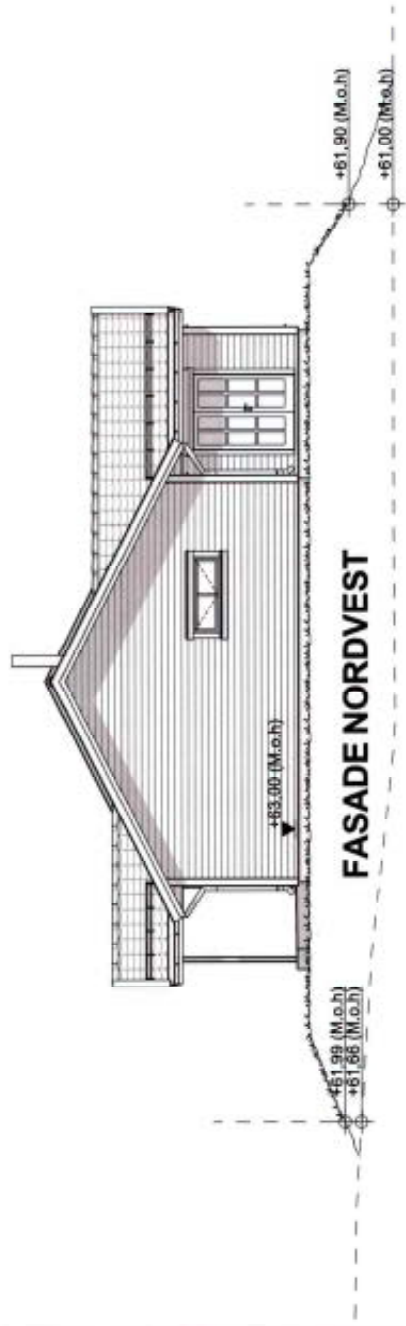
SNITT B-B

Detalhåndbok REV 4.1

E	Bygghandlingsgrupper	BSMAN 05.01.2015
C	Kontrakttegn	BS 1A
B	Kontraktkontroll 2.0	BSPRO 1A
A	Tilbudskontroll 2.3	BS 1A
	Skisseprosjekt 8082-04-10	BS/PRO 08.05.2015
	Prosjekt	01.02.14 12/0518
	1070401 Ørnviksiktet 2	ABK Kristiansund
	Even Storbukt Hansen	Linnea (1-plan)
	Ørnviksiktet 2, 6522 FREI	
	Plan, Snitt A-A og B-B	
	iec-hus	arkitekt as
	T:100	A3 12.02



FASADE NORDØST



FASADE NORDVEST

--- Eks. terreng
--- Nytt terreng

Detalhåndbok REV 4.1



E	Byggeseldingstegninger	BESMAN	05.08.2015
C	Kontrakttegnings	BS	IA
B	Kontraktstegning 2.9	BS/PHO	IA
A	Tilbudstegning 2.3	BS	IA
	Skisseprosjekt 8005-04-10	BS/FBO	08.05.2015
	1070401 Ørnviksikt 2		
	Even Storbukt Hansen		
	Ørnviksikt 2, 6522 FREI		
	Fasade NØ og NV		
	Kristiansund		
	Linnea (1-plan)		
	1.150	A3	12.03





FASADE SØRVEST



FASADE SØRØST

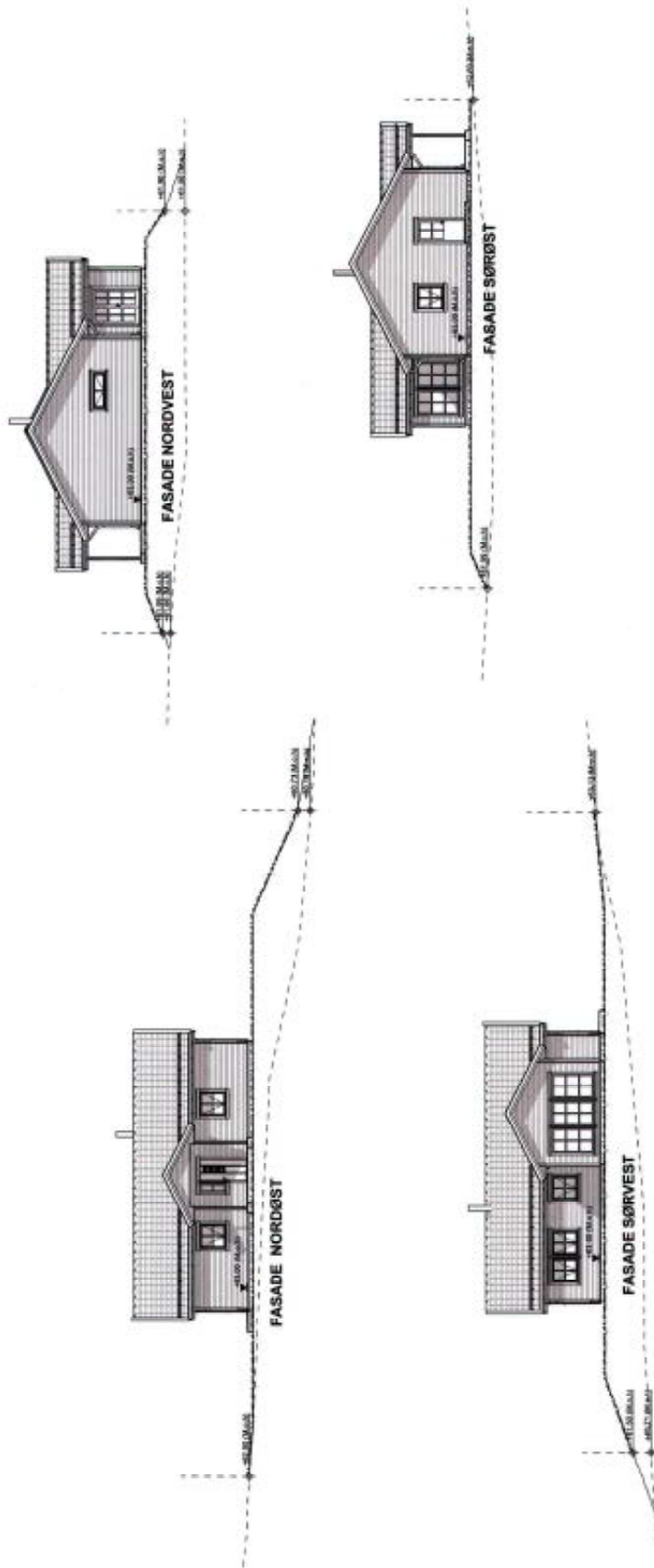
Detailhåndbok REV 4.1



E	Byggesamlingssagninger	BSMAN 05.08.2015
C	Kontrakttegning	BS IA
B	Kontraktkontroll 2.9	BSPRO IA
A	Tilbudskontroll 2.3	BS IA
	Skissesprosjekt 8005-04-10	BSFBO 06.05.2015
	1070401 Ørnviksikten 2	01.02.14 120816
	Ervin Storbukt Havnem	ABK Kristiansund
	Ørnviksikten 1, 6522 FREI	Linnea (1-plan)
	Fasade SV og SØ	
	iec-hus	arkitektur og
	1:150	A3 12.04

--- Eks. terreng

--- Nytt terreng



Grunnflate	
ID	Area
Grunnflate	110,5
BYA (Bebyggd Areal)	
ID	Area
BYA	117,5
BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA-1 ETG	100,9
	100,9 m ²
BRA (Overbygget)	
ID	Area
BRA Overbygget	4,1
	4,1 m ²



Detalhåndbok REV 4.1



E	Byggeskildringstegninger	BSMAN 05.08.2015
C	Konstruksjonsregulering	BS IA
B	Konstruksjonsregulering	BSPRO IA
A	Tilbudsregulering	BS IA
	Skisseprosjekt 8095-04-10	BSFBO 06.05.2015
	1070401 Ørnviksikt 2	BSFBO 06.05.2015
	Even Sterbukt Hansen	01.02.14 120516
	Ørnviksikt 2, 6522 FRED	ABK
	Alle fasader og snitt 1:200	Linnea (1-plan)
	arkitekt as	1-250 A3 12.05

--- Eks. terreng
--- Eks. terreng
--- Eks. terreng



Utvalgsriterier for rapporten

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

Adresse			
Adressekode:		Adressenavn:	
Bruksenhetsnr:		Tilleggsnavn:	
Matrikkelenhet			
Gnr: 120	Bnr: 516	Fnr:	Snr:
Hjemmelshaver/Kontaktperson			
Fødsels- eller org.nr:		Fornavn:	
Etternavn:			
Bygningsstatus			
Nåværende:			
Tidligere:			
I periode fra:		til:	
Søkevindu			
Øst:		Nord:	
Øst:		Nord:	
Subrapporter			
Etasjer:		Ja	Bruksenheter: Ja Tiltakshavere: Ja
Kontaktpersoner:		Ja	Hjemmelshavere: Ja Kulturminner: Ja



Bygningsnr	Løpenr	Endringskode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe		Antall	Bruksareal		Totalt		Bruttoareal	
300 525 838			Ferdigattest	111 Enebolig	Bolig		boenhete	Bolig	Annet			Bolig	Annet

Datoer: 02.10.2015 13.11.2015 06.07.2016
Rammetilattelse Igangsettingstill. Midl. brukstillat. Ferdigattest Tatt i bruk Utgått/ revet Nord Øst Bebygd areal
122

Etasjeplan	Etasje	Antall	Bruksareal		Totalt		Bruttoareal	
Hovedetasje	1	1	Bolig	Annet	Bolig	Annet	Bolig	Annet
			117.0	0.0	117.0	0.0	0.0	0.0
Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
H0101	Bolig	117	4	Kjøkken	1	1	53045 Ørnviksikten 2	1505 - 120/516

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		161061	HANSEN HELLE HELFRID		Ørnviksikten 2 6522 FREI	1 / 2
Hjemmelshaver		230769	JOHANSEN MONICA ANETTE		Ørnviksikten 2 6522 FREI	1 / 2

REGULERINGSPLAN FOR ØRNVIKA VEST KRISTIANSUND KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

PlanID: R-267

Arkivsak: 08/3003

Planforslag er datert: 30.08.2003

Dato for siste revisjon av plankartet: 10.01.2012

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 10.01.2012

Dato for godkjenning: 28.02.2012

Arkivsak mindre endring BK3 mv.: PLAN-19/00737

Plankart datert 30.06.2020, sist revidert 02.01.2021

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 04.11.2021

Dato for godkjenning sak:

1 GENERELT

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter pbl § 12-3. Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense. Innenfor planområdet skal arealene utnyttes i samsvar med angivelsene på plankartet og disse bestemmelsene. Planområdet reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl §12-5 nr. 1):

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF)
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK)
- Barnehage - privat
- Institusjon – offentlig sykehjem
- Energianlegg – trafo
- Lekeplass (L)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5 nr. 2):

- Kjørevei
- Fortau
- Annen veigrunn – teknisk anlegg
- Parkeringsplasser (P)
- Vann- og avløpsnett

Grønnstruktur (pbl §12-5 nr. 3):

- Grønnstruktur
- Turdrag

REGULERINGSPLAN FOR ØRNVIKA VEST KRISTIANSUND KOMMUNE

Hensynssoner (pbl §12-6):

- Sikringssone. Frisikt
- Faresone. Høyspenningsanlegg
- Hensynssone grønnstruktur
- Midlertidig anleggsområde
- Sikringssone. Midlertidig infrastruktur

Bestemmelsesområder (pbl §12-7)

- Utforming midlertidig snuplass

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Felles bestemmelser

Utforming – bebyggelse

Bebyggelsen i et område skal når det gjelder volumer, fasader, materialbruk og farger, framstå med et helhetlig preg og med god arkitektonisk utforming. Bebyggelsen skal utformes enten med saltak eller pulttak i kombinasjon med flate tak. Tak innenfor den samme husgruppe skal ha samme takform:

- BK1 og BK2
- BF3, BF4 og BF5
- BF6
- BK6
- BK4
- BK5
- BK3A og BK3B.
- BF1 og BF2

Bebyggelse med saltak skal ha takvinkel mellom 32-40 grader. Bebyggelse med pulttak skal ha maksimum takvinkel 8 grader.

Gjerder og ev. forstøtningsmurer skal gis god utforming tilpasset bebyggelse og terreng.

Utforming – terreng

Områder for bygg og anlegg skal gis en utforming med best mulig tilpasning til terreng, landskap og vegetasjon. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Fyllings- og skjæringsskråninger fra samleveier og adkomstveier kan etableres innenfor areal regulert til andre formål enn veigrunn.

Terrengnivåforskjeller tilpasses med skråninger. Større forstøtningsmurer, med høyde over 0,5 meter, skal unngås.

REGULERINGSPLAN FOR ØRNVICA VEST KRISTIANSUND KOMMUNE

Byggegrense

For byggeområdene gjelder byggegrense 8 meter fra senterlinje kjørevei. Garasje kan plasseres 3 meter fra eiendomsgrense mot vei ved plassering parallelt med veien. Mellom veikant/fortauskant og garasje skal det være minimum 5 meter avstand når innkjøring til garasje skjer rett inn/ut fra veien.

Mindre tiltak som parkeringsplass, gjerder, terrengbearbeiding, ev. støttemurer og postkassestativ mv. kan tillates utenfor byggegrense.

Gjerder/forstøtningsmurer mot offentlig vei må omsøkes til kommunen, som skal godkjenne tiltakets høyder, materialer og farger.

I lekeområder (lekeplass og grønnstruktur) gjelder byggegrense 8 meter fra senterlinje kjørevei for alle typer tiltak.

Universell utforming

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, slik som bevegelseshemmede, orientershemmede og miljøhemmede. Med utomhusplan og søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan tilgjengelighetsforhold og universell utforming er ivaretatt.

Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene og deres sikringssone på 5 meter, jf. Lov om kulturminner, § 8.

2.2 Frittliggende småhusbebyggelse. BF1-BF6

Innenfor områdene BF1-BF6 tillates tradisjonell selvbygging, men det er krav til utomhusplan/detaljplan for felt BF1 og BF2. Terreng og bebyggelsens møneretning med høydeangivelse skal være i samsvar med utomhusplan/detaljplan for Ørnvika vest felt BF1 og BF2, utarbeidet av Solem Arkitektur AS, datert 29.08.2012, vedtatt 14.10.2013.

Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng, slik at skjemmende skjæringer og fyllinger unngås.

Maksimal BYA er 35% inkludert parkeringsareal. For hver boenhet skal det avsettes areal til minst 1 garasje og 1 biloppstillingsplass.

I områdene er det lov å sette opp frittliggende eneboliger. Tabell 2 viser maksimalt antall boenheter innen hvert delfelt.

Maksimalt tillatt mønehøyde er 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Høydebestemmelsene gjelder møne ved saltak og høyeste gesims ved øvrige

REGULERINGSPLAN FOR ØRNVICA VEST KRISTIANSUND KOMMUNE

takformer.

Der hvor tomte er stor nok og terrenget ligger til rette for det, kan det tillates sokkelleilighet/ bileilighet i tilknytning til boligen. Eventuelle bileiligheter regnes ikke med i maksimalt antall boenheter for feltet.

Tabell 2: BF. Maksimalt antall boenheter per delfelt.

DEL FELT	ANT. BOENHETER	AREAL m2
BF 1	7	5206
BF2	5	3585
BF3	6	4804
BF4	3	1989
BF5	3	2584
BF6	9	7549
TOTALT	33	25717

Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen:

Det er krav om utomhusplan i målestokk 1:500 for den enkelte tomt. Utomhusplanen skal være utarbeidet på grunnlag av situasjonskart fra kommunen.

Utomhusplanen skal vise plassering av bygninger (bolig og garasje/carport), biloppstillingsplasser og avkjørsel. Den skal gjøre rede for høydeforhold ved inngangsparti/sokkel og høyde og møneretning på bygninger. Avgrensing og disponering av tomter skal vises. Her under terrengplanering, nødvendige støttemurer med høydeangivelse og forholdet til eksisterende terreng. Utomhusplanen skal vise at utomhusareal oppfyller fastsatte krav til størrelse og kvalitet.

Nødvendige snitt og terrengprofiler for vurdering av plassering og høyde på bygninger skal følge utomhusplanen. Planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygning skal beregnes og vises på fasadetegningene.

Sammen med søknad om byggetiltak skal følge en estetisk redegjørelse. Beskrivelsen skal begrunne valgene som er gjort i forbindelse med utformingen, med hensyn til plassering, proporsjoner og detaljering, både i forhold til omgivelsen og i forhold til seg selv.

2.3 Konsentrert småhusbebyggelse. BK1-BK6

I områder regulert til konsentrert småhusbebyggelse skal utbygging foretas feltvis, dvs. bebyggelsen i hvert delfelt prosjekteres og utbygges samlet.

REGULERINGSPLAN FOR ØRNVIKA VEST KRISTIANSUND KOMMUNE

Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng, slik at skjemmende skjæringer og fyllinger unngås.

Maksimal BYA er 45% og 35% (BK2) inkludert parkeringsareal. For hver boenhet skal det avsettes areal til minst 1 garasje og 1 biloppstillingsplass.

Områdene kan bebygges med vertikaldelte boliger, horisontaldelte boliger, kjedehus og rekkehus.

Maksimalt tillatt mønehøyde er 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Høydebestemmelsene gjelder møne ved saltak og høyeste gesims ved øvrige takformer.

Innenfor dette formålet skal minimum 30% av boenhetene i hvert delfelt tilpasses bevegelsehemmede ved at alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) er på bygningens inngangsplan. Rommene skal være tilgjengelige for rullestolbrukere. Boenhetene skal ha trappefri adkomst fra terreng/parkering til inngangsplan og terrasse/privat uteplass. Felles uteareal innenfor byggeområdet skal være universelt utformet. I felt BK3, som er delt opp i to byggetrinn med totalt 5 stk. to-mannsboliger, skal krav om tilgjengelig boenhet løses slik: minst 1 boenhet i BK3A og minst 2 boenheter i BK3B.

Innenfor felt BK1, BK 4 og BK5 skal det avsettes areal til lekeplasser på minimum 100 m²/delfelt. Lekeplassene skal ha gode solforhold og en hensiktsmessig form. Plassene bør ikke legges til områder brattere enn 1:5.

Tabell 1: BK. Maksimalt antall boenheter per delfelt.

DEL FELT	ANT. BOENHETER	AREAL m ²
BK 1	22	6280
BK2	8	3390
BK3A/BK3B	4 + 6	4000
BK4	20	5500
BK5	20	5800
BK6	12	3617
TOTALT	96	28587

Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen:

Det er krav om utomhusplan i målestokk 1:500 for hvert delfelt.

Utomhusplanen skal vise tomtegrenser, plassering av bygninger (boliger og garasjer/ carport), biloppstillingsplasser, avkjørsler og eventuelle fellesanlegg for avfall. Den skal gjøre rede for høydeforhold ved inngangsparti/ sokkel og høyde og møneretning

REGULERINGSPLAN FOR ØRNVICA VEST KRISTIANSUND KOMMUNE

på bygninger. Avgrensing og disponering av tomter og fellesareal skal vises. Her under terrengplanering, nødvendige støttemurer med høydeangivelse og forholdet til eksisterende terreng.

Nødvendige snitt og terrengprofiler for vurdering av plassering og høyde på bygninger skal følge utomhusplanen. Planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygning skal beregnes og vises på fasadetegningene.

Sammen med søknad om byggetiltak skal følge en estetisk redegjørelse. Beskrivelsen skal begrunne valgene som er gjort i forbindelse med utformingen, med hensyn til plassering, proporsjoner og detaljering, både i forhold til omgivelsen og i forhold til seg selv.

Som vedlegg til utomhusplan for konsentrert småhusbebyggelse BK1, BK4 og BK5 skal det utarbeides utomhusplan for tilhørende felles lekeområder innenfor delfeltet. Planen for lekeområdene skal utarbeides i målestokk 1:200. Lekeplassen skal ferdigstilles med minimum sandkasse, benk, et lekeapparat og beplantning. Arealet skal være sikret med gjerde mot vei.

Utomhusplanen skal vise at utomhusareal og lekeområde oppfyller fastsatte krav til størrelse, kvalitet og prinsipper for universell utforming.

2.4 Lekeplasser. L1 - L5.

Felles leke- og uteoppholdsareal. Ved planlegging og opparbeiding av fellesområdene skal det i størst mulig grad legges vekt på universell utforming. Alle delområdene skal ha tilkomst innenfor anbefalt helning for rullestol fra tiliggende bilvei/fortau. Eventuelle lekeapparat eller andre fysiske tilrettelegginger av områdene skal i størst mulig grad være tilgjengelig for alle og fortrinnsvis ligge på arealet med lite helning nærmest veien. Underlag i aktivitetsområdene skal vurderes i forhold til universell tilgjengelighet.

L1 er felles for felt **BF1** og **BF2**

L2 er felles for felt **BK1**, **BK2**, **BF3**, **BF4** og **BF5**

L3A og **L3B** er felles for felt **BK3A** og **BK3B**, **BK4** og **BK5**

L4 er felles for felt **BK6** og **BF6**

L5 er et område regulert for plassering av balløkke og felles for alle delfeltene i planområdet.

Det skal utarbeides egen utomhusplan i målestokk 1:200 for lekeplasser. Lekeplassene skal opparbeides, beplantes og utstyres med lekeapparater og

REGULERINGSPLAN FOR ØRNVIKA VEST KRISTIANSUND KOMMUNE

innretninger for variert lek og opphold. Det naturlige terrenget, trær og annen vegetasjon beholdes mest mulig dersom dette i seg selv gir gode lekeareal og oppholdskvaliteter. Arealet skal være sikret med gjerde mot vei.

Planen skal vise at lekearealet oppfyller fastsatte krav til: størrelse, kvalitet og prinsipper for universell utforming.

2.5 Institusjon – offentlig sykehjem

Maksimal BYA er 45%. Innenfor formålsgrensen tillates sykehjemsbebyggelse med tilhørende anlegg.

2.6 Energianlegg - trafo

Området gjelder plassering av ny trafo.

2.7 Barnehage - privat

Maksimal BYA er 24%. Arealet skal benyttes til barnehage med lekeareal, samt parkeringsplasser for ansatte og besøkende. Minste uteoppholdsareal (inkl. lekeareal) MUA = 1100 m².

Normer for antall biloppstillingsplasser fastsettes av kommunen.

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Felles bestemmelser

Innenfor formålet skal det bygges offentlige kjøreveier, offentlige fortau, offentlige og private parkeringsplasser, annen offentlig veigrunn som vist på planen, samt traséer for vann- og avløpsnett. Skråninger, fyllinger og annen veigrunn skal tilsåes og ha et tiltalende utseende. Skråninger fra vei og fortau kan etableres utenfor det regulerte veiarealet. Tiltak på andre grunneieres eiendom skal utføres etter omforente detaljplaner godkjent av kommunen.

Det skal innenfor samferdselsarealet opparbeides en universelt utformet gangvei fra BK3B til L3B, som midlertidig gangadkomst inntil Vei 1A med fortau er ferdigstilt.

Reguleringsformålet er inndelt i følgende underformål med henvisning til reguleringskartet:

3.2 Kjørevei

Vei 1

Samlevei.

Regulert veibredde = 5,75m (0,5m skulder +5m kjørefelt+0,25m kant (+ fortau))

REGULERINGSPLAN FOR ØRNVIKA VEST KRISTIANSUND KOMMUNE

Det skal etableres nødvendig belysning langs veien.

Vei 2

Tilkomstvei felt BF1 og BF2.

Regulert veibredde = 5,0m (0,5m skulder +4m kjørefelt+0,5m skulder)

Vei 3

Tilkomstvei sykehjemmet.

Regulert veibredde = 6,0m (0,5m skulder +5m kjørefelt+0,5m skulder)

Vei 4

Tilkomstvei eksisterende boligområde.

Veibredde = overgang fra vei 3 til eksisterende veibredde.

3.3 Fortau

Det skal bygges 2,5 meter fortau langs hele vei 1.

3.4 Annen veigrunn – teknisk anlegg

Områdene skal benyttes til grøfter, skjæringer og fyllinger, og kan ikke benyttes til plassering av innretninger som representerer trafikkfare ved påkjørsel eller som distraksjon.

3.5 Parkeringsplasser. P1 – turparkering

Offentlig parkeringsplass. P1 skal ha definert inn- og utkjøring og kan opparbeides med grusdekke.

3.6 Parkeringsplasser. P2 – sykehjem

Privat parkeringsplass for sykehjemmet (ansatte- og besøksparkering). Før byggetillatelse for vei 3 og parkeringsplass P2 gis skal landskapsplan for disse arealene i målestokk 1:200 godkjennes av kommunen. Planen skal vise løsninger vedrørende vei og parkering samt behandling av sideterreng.

5 % av parkeringsplassene skal dimensjoneres og reserveres for bevegelseshemmede og være lokalisert nær hovedinngangen.

3.7 Vann- og avløpsnett

Trasé for framføring av offentlig vann- og avløpsnett. Arealene kan tilrettelegges og benyttes som gangtråkk.

REGULERINGSPLAN FOR ØRNVIKA VEST KRISTIANSUND KOMMUNE

4 GRØNNSTRUKTUR

4.1 Grønnstruktur

Felles naturområder for beboerne innenfor planområdet. Innenfor grønnstrukturområder kan det gjøres enkel tilrettelegging for ferdsel til fots. Det skal ikke gjennomføres tiltak som forringer naturverdiene i områdene. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes.

I hensynssone c) *"Sone med særlig angitte hensyn – Hensyn grønnstruktur"*, gjelder krav om utarbeidelse av skjøtselsplan.

4.2 Turdrag

Felles turdrag for beboerne innenfor planområdet. Eksisterende turvei innenfor disse formålsgrensene skal opprettholdes. Eksisterende overflate kan erstattes med egnet grusdekke for bedre framkommelighet, maksimal bredde 1,6 meter. Manglende omlagt del vest i planområdet skal opparbeides i løpet av utbyggingstrinn 1.

5 HENSYNSSONER

5.1 Sikringssone. Frisikt

Innenfor området skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebanners plan.

5.2 Faresone. Høyspenningsanlegg

Innenfor områdene er det ikke tillatt å oppføre byggverk som ikke har direkte tilknytning til høyspentlinjen.

5.3 Hensynssone grønnstruktur

Området er viktig som visuell avstandsdemping av boligfeltene sør i planområdet. Innenfor hensynssone grønnstruktur er det ikke tillatt med inngrep som forringer landskapsinntrykket. Trær og annen vegetasjon som har betydning for landskapsinntrykket skal i størst mulig grad bevares.

Innenfor hensynssonen skal det utarbeides retningslinjer for nødvendig skjøtsel og bevaring av vegetasjon. Retningslinjer/skjøtselsplan skal legges fram for kommunen og godkjennes i søknad om tillatelse til tiltak i utbyggingstrinn 1.

5.4 Områdebestemmelser.

Midlertidig anleggsområde.

REGULERINGSPLAN FOR ØRNVIKA VEST KRISTIANSUND KOMMUNE

5.5 Sikringssone. Midlertidig infrastruktur

Innenfor området er det ikke tillatt med tiltak som kan skade eksisterende hovedvannledning. Ved opparbeiding av felt BK3A og videreføring av Vei1 skal planlagt ledningsnett på strekningen bygges ut og kobles sammen med eksisterende hovedvannledning.

6 BESTEMMELSESONRÅDER

6.1 Ved utbygging av felt BK3B og Vei 1B skal det innenfor bestemmelsesområde #1 opparbeides midlertidig snuplass dimensjonert for typekjøretøy L.

6.2 Ved utbygging av felt BK3A og Vei 1A skal det innenfor bestemmelsesområde #2 opparbeides midlertidig snuplass dimensjonert for typekjøretøy L, som erstatning for snuplass innenfor #1.

Vei 1A og 1B skal ferdigstilles med fortau mv. som vist på plankart samtidig med at Vei1 i utbyggingstrinn 2 opparbeides. Midlertidige snuplasser skal tilbakeføres til grønnstruktur og opprinnelig tilstand, så langt det lar seg gjøre, når Vei1 er ferdigstilt.

7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før det gis rammetillatelse for bebyggelse skal det for aktuelt byggetrinn foreligge tillatelse for opparbeidelse av veianlegg og vann- og avløpsplan.

Før brukstillatelse til boliger gis skal offentlig trafikkareal og annen infrastruktur som skal betjene delområder være ferdigstilt.

Felles leke- og uteoppholdsarealer skal være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse for første bolig gis innenfor tilhørende boligfelt jf. pkt. 2.3 og 2.4.

Utbyggingstrinn 1:

- Gjennomføring av trafikale løsninger med kryssing av fv. 6096 i tråd med trafikkplan utarbeidet av Asplan Viak AS, jf. TC 006, datert 11.03.10. Tiltakene gjelder fartsbegrensende trafikksikkerhetstiltak og skal utføres før boligfeltutbygging igangsettes.
- Gjennomføring av tiltak for berørte grunneiere langs vei 1
- Vei 1 fram til kryss ved pnr 450 + linje sør videre til pnr 1050
- Vei 1B (fra pnr 450 til pnr 550) for utbygging av BK3B, samt midlertidig gangvei fra BK3B til L3B jf. pkt. 3.1
- Vei 1A (fra pnr 550 til pnr 620) for utbygging av BK3A

REGULERINGSPLAN FOR ØRNVIKA VEST KRISTIANSUND KOMMUNE

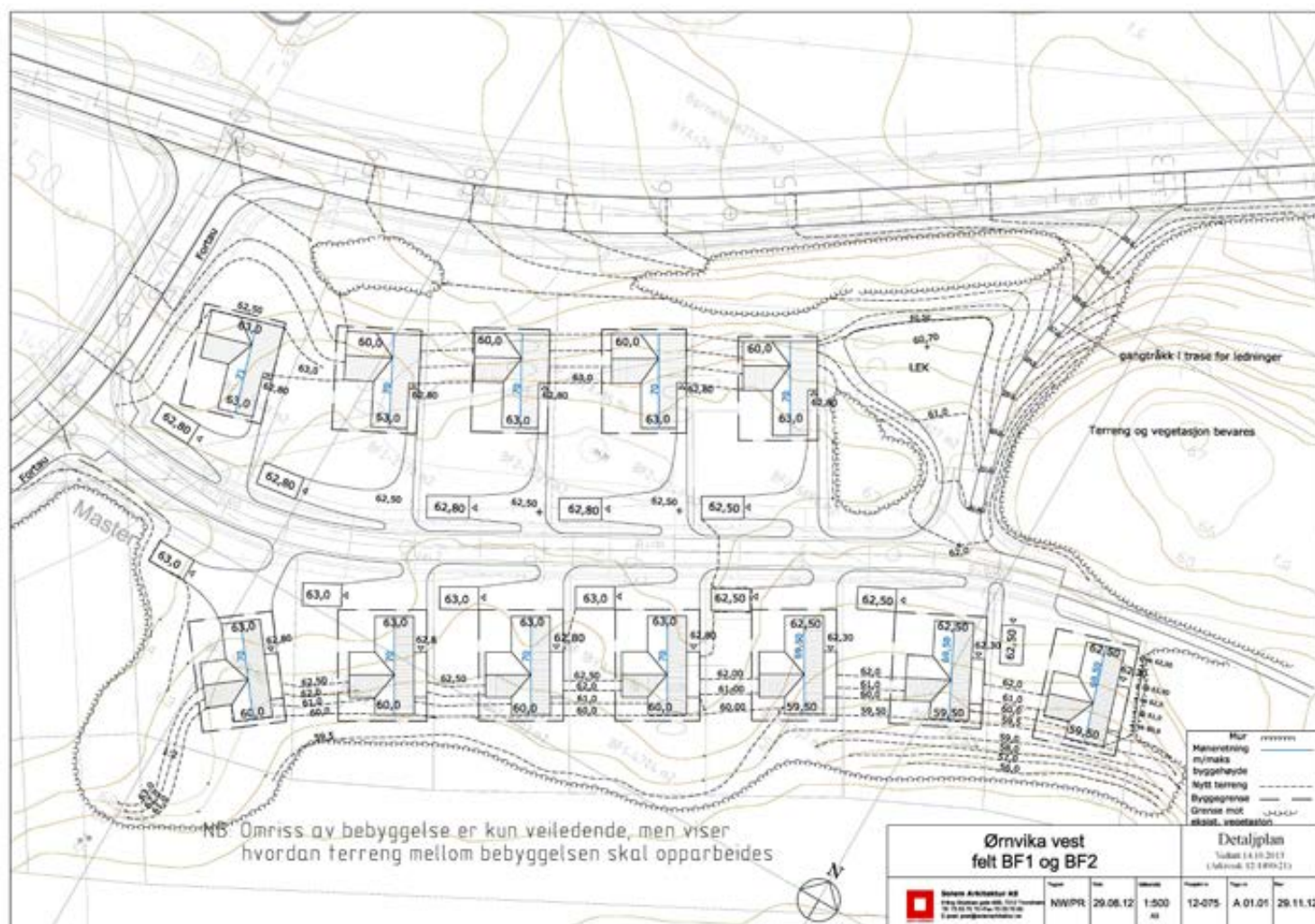
- Vei 2, 3 og 4
- P1 og P2
- BF1 og BF2, BK1, BK2, BF4, BF5, BF3, BK3A og BK3B
- L1 og L2 skal bygges ut parallelt med boligfeltene de tilhører
- L3B skal bygges ut parallelt med boligfeltene BK3A og BK3B
- VA-anlegg tilhørende BF1, BF2, BK1, BK2, BF4, BF5, BF3, BK3A og BK3B med nytt tilknytningspunkt for vann ved kum V41
- Omlegging av eksisterende VA-anlegg i Kleivabakken/vei1
- Tiltak i forbindelse med Ørnvikbekken

Utbyggingstrinn 2:

- Vei 1 mellom kryss ved pnr 620 og pnr 1050, linje nord og vest
- BK3, BK4, BK5, BF6, BK6
- L3A skal bygges ut parallelt med boligfelt BK4 og BK5
- L4 skal bygges ut parallelt med boligfelt BK6 og BF6
- L5 skal etableres innen avslutning av utbyggingstrinn 2
- VA-anlegg tilhørende BK4, BK5, BF6, BK6
- Etablering av Ø200 mm overføringsledning

DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK BINDENDE VIRKNING

Utomhusplan/detaljplan for Ørnvika vest felt BF1 og BF2, utarbeidet av Solem Arkitektur AS, datert 29.08.2012, vedtatt 14.10.2013 (jf. pkt. 2.2).





KARTUTSNITT



Eiendom:

Gnr: 120

Bnr: 516

Fnr: 0

Snr: 0

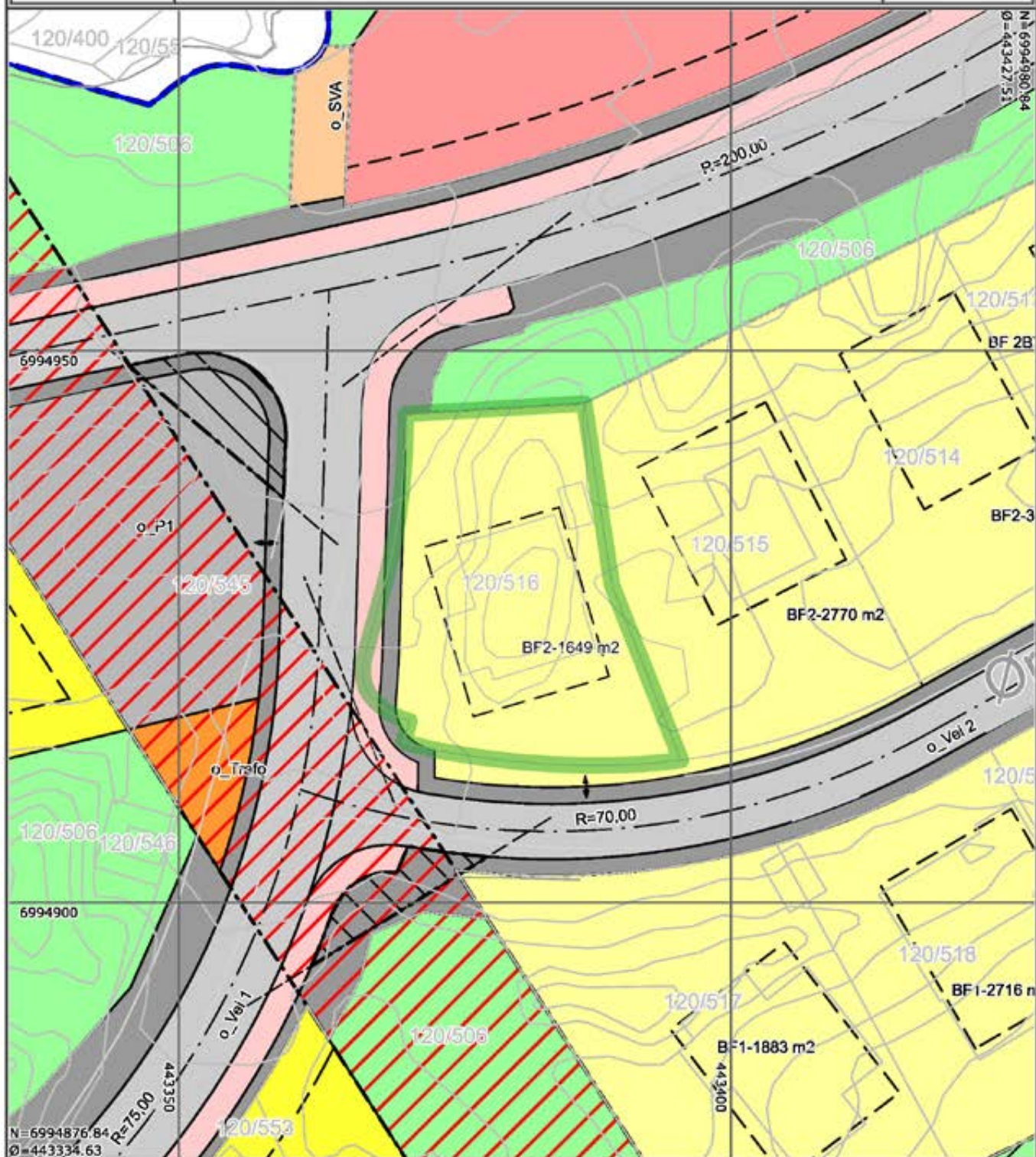
Adresse: Ørnviksikten 2, 6522 FREI

Hj.haver/Fester:

**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 12/6-2025 Sign:

Målestokk
1:500



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



KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 120

Bnr: 516

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Ørnviksikten 2, 6522 FREI

Hj.haver/Fester:



**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 12/6-2025 Sign:

Målestokk
1:1000

Tegnforklaring

Bevaring naturmiljø

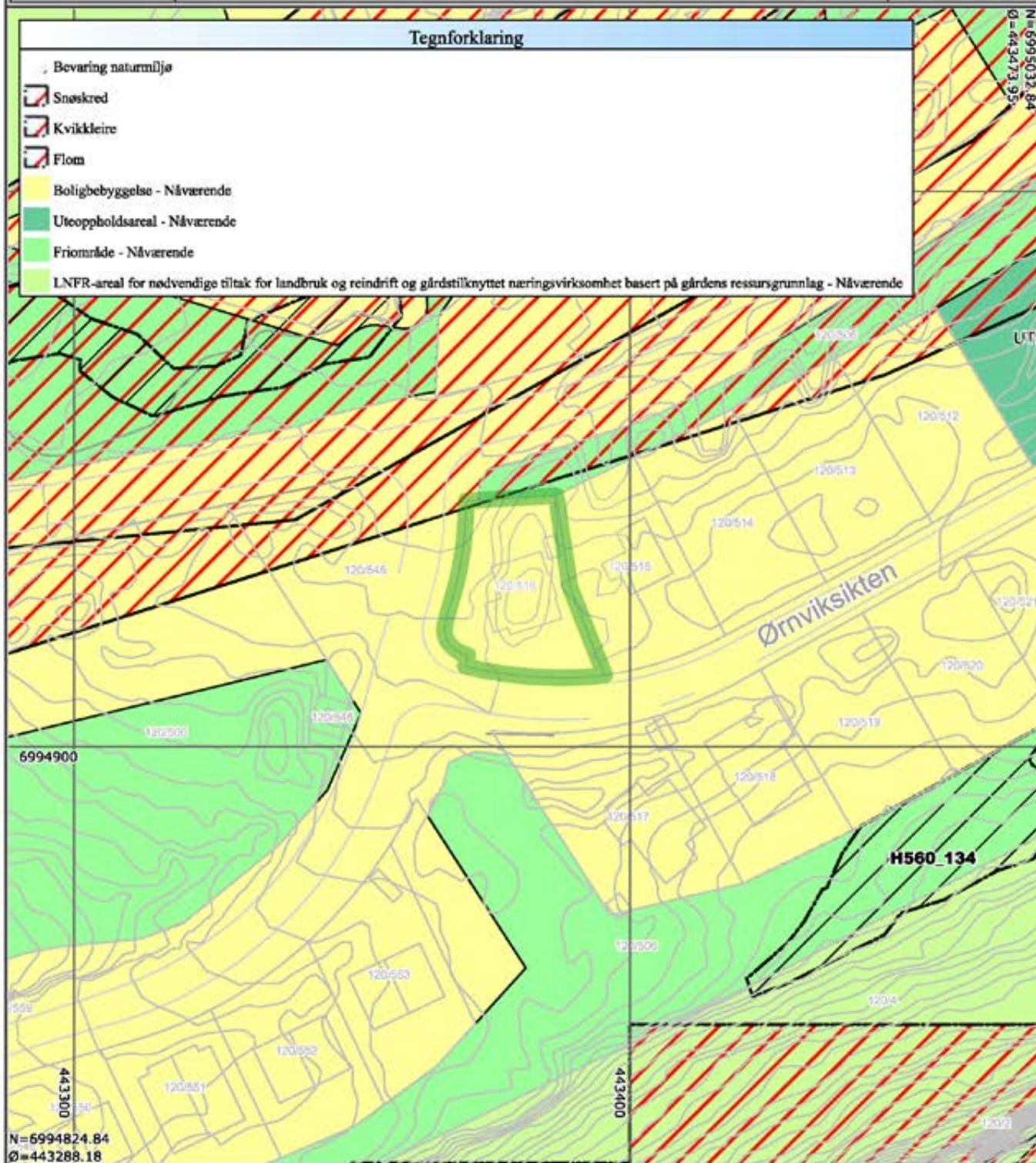
- Snøskred
- Kvikkleire
- Flom

Boligbebyggelse - Nåværende

Uteoppholdsareal - Nåværende

Friområde - Nåværende

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende



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



**KRISTIANSUND
KOMMUNE**



Målestokk
1:500

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

Nabolagsprofil

Ørnviksikten 2 - Nabolaget Solsletta - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Husdyreiere
- Familier med barn
- Godt voksne

Offentlig transport

Ørnvika	6 min
Linje 812	0.6 km
Kristiansund Kvernberget	9 min

Skoler

Bjerkelund skole (1-7 kl.)	13 min
191 elever, 13 klasser	1.2 km
Frei ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
258 elever, 10 klasser	4.9 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min
275 elever, 24 klasser	9.1 km
Atlanten videregående skole	18 min
500 elever, 18 klasser	12.3 km
Kristiansund videregående skole	18 min
950 elever	12.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

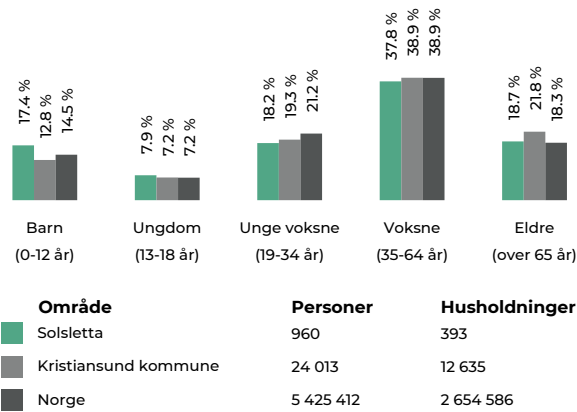
Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Gårdsbarnehage (0-4 år)	16 min
27 barn	1.5 km
Veslefrikk barnehage (1-5 år)	6 min
61 barn	4.3 km
Rensvik barnehage (0-5 år)	6 min
89 barn	5.1 km

Dagligvare

Bunnpris Freitorget	5 min
Post i butikk, PostNord	3.7 km
Bunnpris Rensvik	6 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4.8 km



Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Trafikk

Lite trafikk 86/100

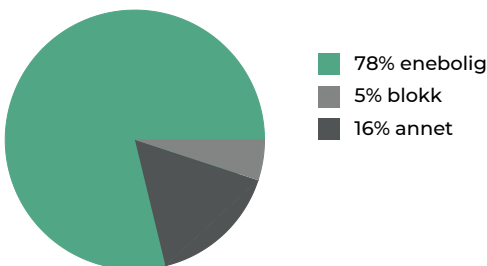
Støynivået

Lite støynivå 81/100

Sport

⚽ Bjerkelund skole	17 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.6 km
⚽ Åneset ballslette	18 min 🚶
Ballspill	1.7 km
🚴 Optima Helse	5 min 🚲
🚴 Family Sports Club Løkkemyra	12 min 🚲

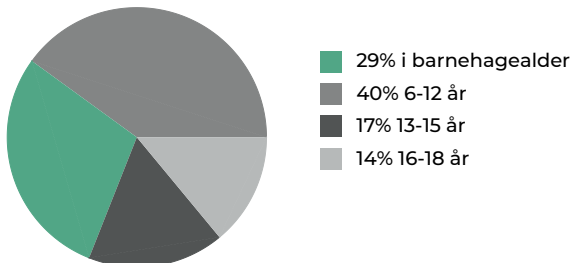
Boligmasse



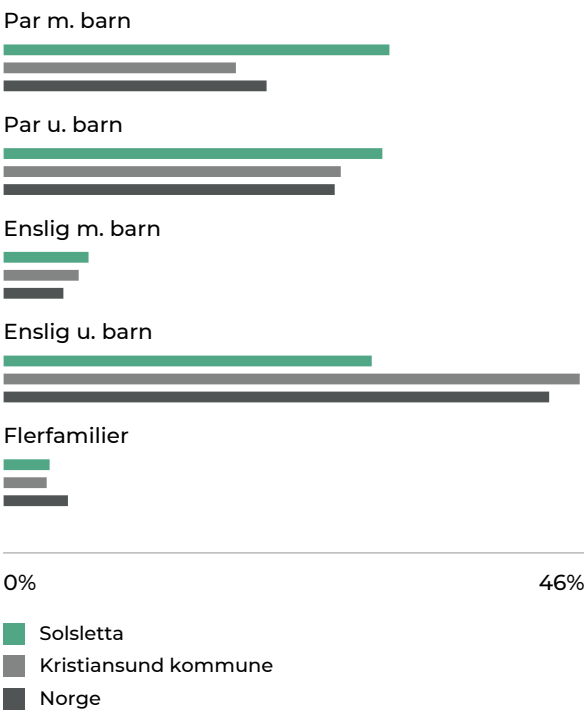
Varer/Tjenester

📺 ALTI Futura	10 min 🚗
📺 Apotek 1 Nordlandet	10 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)

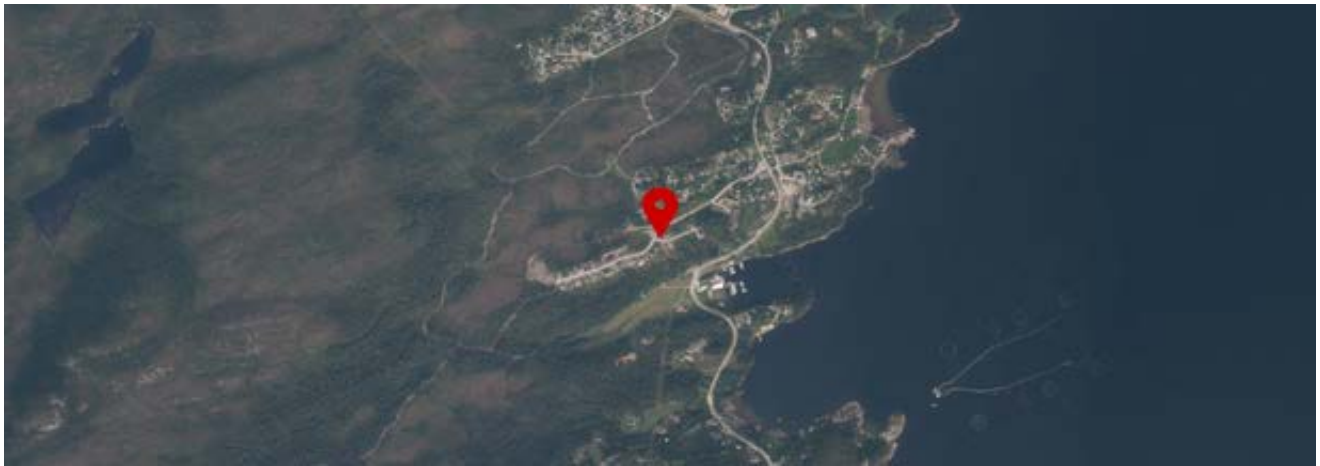


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

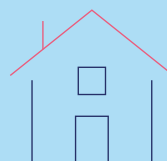
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0221/25
Adresse: Ørnviksikten 2, 6522 FREI, gnr. 120, bnr. 516 i
Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Fredrik Rindahl
Tlf: 48211516
Epost: fredrik.rindahl@notar.no

Salgsoppgavedato: 13.01.2026

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

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

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____
(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver : _____ Kontaktperson: _____
Bank: _____ Tlf: _____
Egenkapital kr: _____ Salg av eiendom, adr.: _____

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

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

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/