

Blomsterholmveien 39

AVERØY

notar



Prisantydning Kr. 4 000 000,- Boligtype Hytte/fritidsbolig BRA-i/BRA Total 87/94 kvm
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



Blomsterholmveien 39

Hasløya- Flott hytte med nydelig beliggenhet på utsiktstomt! Stor hems! Båtplass og nausttomt!

Adresse	Blomsterholmveien 39 6533 AVERØY
Prisantydning	Kr 4 000 000,-
Omkostninger	Kr 118 990,-
Totalpris	Kr 4 118 990,-
BRA-i/BRA Total	87/94 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Hytte/fritidsbolig
Byggeår	2014
Soverom	1
Etasje	1

Notar v/ Frank Fylling har på vegne av eier denne flotte fritidsboligen for salg! Hytten er oppført i 2014 og ligger fint til på Hasløya med nydelig utsikt ut mot havet. Gode solforhold og fine uteplasser anlagt. Skjermet uteareal mot sør og vest. Hytten har god standard med store vindusflater. Første etasje har romslig stue og kjøkken med integrerte hvitevarer. Bad med dusj og toalett, samt eget toalettrom. Badstu og vaskerom/bod og et soverom. Hemsareal innredet og brukt som 4 soverom og stue idag. Åpent ned mot nord. Hems har lav takhøyde og er formelt sett ikke godkjent for varg opphold.

Nausttomt og båtplass på Hasseløy medfølger! Til Langøya dagligvare ca 5 minutter med bil. Velkommen!

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Frank Fylling

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
911 49 707 / frank@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	12
Nøkkelinformasjon	13
Vedlegg	25
Plantegning	27
Budgivning	101

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





Kjøkken



Kjøkken



Soverom



Soverom



Bad



Bad



Loftstue



Loftstue



Soverom



Soverom



Vaskerom



Entre

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Nydelig plassering ute på Hasseløya Averøy kommune. Tomten ligger fint til på nordvestsiden av øyen- som siste hytte før naustrekken. Gangavstand til sjøen, spektakulær utsikt og gode solforhold. Dagligvarebutikk på Langøya, ca 5-7min med bil.

ADKOMST

Kjør til Hasseløya, ta av til høyre inn på Nordøyvegen, hold til venstre foran naustrekken du passerer. Fortsett opp bakken, og ta første til høyre, kjør til endes til du kommer til et kryss, hold venstre opp bakken og du får hytten på venstre hånd.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Blomsterholmveien 39, 6533 AVERØY

OPPDRAKSNUMMER

15-0191/26

SELGER

Nils Olav Naas

MATRIKKE

Gårdsnummer 85, bruksnummer 95, , ideell andel 1/1.
Gårdsnummer 85, bruksnummer 109, , ideell andel 1/1.
i Averøy kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Hytte/fritidsbolig

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

Boligen har energiklasse C.

TOMT

Eiet tomt på 777 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Hovedsaklig naturtomt opparbeidet med treplatt rundt hytten. Det medfølger nausttomt med GID 85/109 på sørsiden av Hasløya, hvor det også medfølger båtplass til en båt på eksisterende flytebrygge. Naust er ikke bygd, og ligger på et areal hvor det er avsatt plass til 3 +3 naust.

TAKST

Tilstandsrapport datert 10.08.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

2014

BYGGEMÅTE

Fritidsbolig

Utvendig

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak,TG2

Takrenner og nedløp er av metall. Skorstein over tak er særlig utsatt for vær- og fuktpåvirkning, og vurderingen er derfor begrenset til visuelle observasjoner fra bakkenivå. Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil eller skader ikke kan utelukkes. Nærmere undersøkelse av skorstein over tak anbefales utført av fagkyndig under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Ifølge selger kan det trenge inn vann mellom ytter- og innerkappen på stålskorsteinen ved kraftig vind og slagregn.

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Tiltak

- Skorsteinen bør kontrolleres nærmere for å avdekke årsaken til vanninntrengningen. Manglende utbedring kan over tid medføre fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Kommunen har tilsynansvar i forbindelse med tilkomst og sikkerhet for feier og vil kunne pålegge stigetrinn/takstige montert.

Ytterdører,TG2

Boligen har fabrikk malt hovedytterdør, fabrikk malt boddør og PVC-skyvedør til balkong/terrasse.

Vurdering av avvik:

- Skyvedøren har et knekt/defekt beslag som påvirker funksjon og betjening. Ifølge selger skal beslaget utbedres før visning/salg. Døren til boden har fuktsvelling.

Tiltak

- Defekt beslag bør skiftes eller repareres slik at skyvedøren fungerer som forutsatt og kan lukkes og låses på en sikker måte. Dersom utbedringen gjennomføres før overtakelse, bør kjøper kontrollere at arbeidet er tilfredsstillende utført. Døren til bod blir ifølge selger skiftet før salg.

Våtrom

1. etasje > Bad

Overflater gulv,TG2

Rommet har vinylbelegg på gulv med vannbåren gulvvarme. Vinylbelegg har opprett langs vegger og dør. Det er målt ca 25 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist. Fall på ca 10 mm fra døren til sluk, ca 15 mm oppkant på belegget ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100.

Tiltak

- Mangelfullt lokalfall kan medføre at vann blir stående på gulvet i stedet for å ledes effektivt til sluket. Fungerer med dette avviket så lenge det dusjes i tett dusjkabinett, endret dusjløsning vil kunne kreve tiltak med lokalfall.

1. etasje > Bad

Vann tett sjikt, membran og sluk,TG3

Vurdering av avvik:

- Vinylbelegget er skåret opp ved sluket etter reparasjon av vannledning til det vannbårne gulvvarmeanlegget. Betongen rundt sluket er meislet opp, og belegget er etter reparasjonen kun fuget og ikke varmsveiset.

Utførelsen utgjør ikke en dokumentert eller varig tett løsning.

Tiltak

- Tettesjiktet ved sluket anbefales utbedret med en godkjent løsning. Dagens utførelse innebærer økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat : Under 20 000

1. etasje > Bad

Ventilasjon,TG3

Rommet har ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Badet har ingen ventilasjon eller mekanisk avtrekk. Rommet har dermed ikke tilfredsstillende luftutskifting.

Tiltak

- Manglende ventilasjon kan medføre høy luftfuktighet, kondens og økt risiko for fuktskader, muggvekst og redusert inn klima. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft.

Kostnadsestimat : Under 20 000

Kjøkken

1. etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkenet har laminat på gulv, Smartpanel på vegger og MDF-panel i himlingen. Innredningen er fra Sigdal og er utstyrt med integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøle-/fryseskap. Komfyrvakt er montert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler en skrue i hengselet til frysedøren, noe som medfører at skapfronten henger skjevt. Det er ikke montert automatisk vannstopper/fuktsensor for oppvaskmaskinen

Tiltak

- Manglende skrue bør monteres slik at hengselet fungerer som forutsatt. Manglende vannstopper øker risikoen for vannskader ved lekkasje fra oppvaskmaskinen.

Toalettrom

1. etasje > Toalettrom/vaskerom

Avtrekk/ventilasjon,TG3

Rommet har ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Tiltak

- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk eller annen forbedret ventilasjonsløsning for å oppnå bedre luftutskifting.

Kostnadsestimat : Under 20 000

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

1. etasje > Badstue

Overflater og konstruksjon,TG2

Badstuen har flislagt gulv med sluk, panel på vegger og i himling, faste sittebenker og badstuovn. Rommet har glassdør med tilluftsåpning under døren.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke registrert egne ventiler i badstuen. En badstue bør normalt ha både tilluft og avtrekksventil for tilfredsstillende luftutskifting.

Tiltak

- Det anbefales å etablere nødvendig ventilasjon for å oppnå bedre luftutskifting.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger,TG2

Boligen har rør-i-rør-system med plastrør. Åpen fordelerstokk er montert i bod med utvendig adkomst, hvor også hovedstoppekransen er plassert. Rommet har sluk.

Vurdering av avvik:

- Boligen har rør-i-rør-system med åpen fordelerstokk montert i bod med sluk. Rommet har ikke godkjent tettesjikt på gulv og vegger. Utførelsen tilfredsstiller derfor ikke forutsetningen for synlig montering av fordeler uten fordelerskap, da eventuelt lekkasjevann ikke kan dokumenteres å bli ledet kontrollert til sluk.

Tiltak

- Det anbefales å etablere et godkjent fordelerskap med avrenning til sluk, alternativt oppgradere rommet med dokumentert vanntett gulv- og veggkonstruksjon. Dagens utførelse innebærer økt risiko for at lekkasjevann kan trenge inn i bygningskonstruksjonen og medføre fukt- og vannskader.

Ventilasjon,TG2

Det er ingen ventiler i vindu eller i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme),TG2

Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme. Varmesystemet er tilkoblet en ca. 300 liters OSO varmtvannsbereder som fungerer både som tappevannsbereder og varmekilde for gulvvarmeanlegget. Anlegget er installert i teknisk bod og består av sirkulasjonspumpe, shuntventil, ekspansjonskar, styringsenhet og fordelerstokker for de ulike varmekretsene. Rørføringer er utført med kobberør og rør-i-rør-system med PEX-rør frem til de enkelte kursene. Fordelerstokkene er montert synlig på vegg. Selger opplyser at gulvvarmen i toalettrom/vaskerom er frakoblet som følge av skade på en vannledning. Skaden oppstod da vegg mellom badet og toalettrom/vaskerom ble etablert. Boligen har vannbåren gulvvarme i entré, stue/kjøkken og bad, mens gulvvarmen i toalettrom/vaskerom ikke er i drift. Det er ikke forelagt dokumentasjon på prosjektering, innregulering, trykkprøving eller innstilling av det vannbårne varmeanlegget. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å verifisere at anlegget er utført og innregulert i henhold til gjeldende krav. Dokumentasjon bør fremskaffes dersom den foreligger. Det er ikke blitt utført service på anlegget, service anbefales.

Vurdering av avvik

- Gulvvarmekretsen til toalettrom/vaskerom er frakoblet som følge av en tidligere skade på vannledningen.

Tiltak

- Dersom gulvvarme ønskes reetablert i rommet må den skadde varmekretsen lokaliseres og repareres av kvalifisert rørlegger. Inntil dette er utført vil rommet ikke ha vannbåren gulvvarme.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ved sluken under dusjen har det blitt skjøtet en slange til gulv varmen.

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

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

Beskrivelse: Baderoms plater og vætromsbelegg er gjort av smart itriør .skjøting av slangen til gulvvarme er gjort av andre.

Arbeid utført av: Smart itriør.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: stål skorsteinen kan lekke mellom ytrerdel og inderdel når det blåser og reiner mye

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

Svar: Ja

Beskrivelse: el anlegget har blitt kontrollert av Neas som er strøm levrandør.

Tilleggs kommentar: Det er Ja tre som bygget hytten.

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til områder for fritidsbebyggelse og friluftsområde.

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

OPPVARMING

Eiendommen har elektrisk oppvarming og vedfyring.

PARKERINGSFORHOLD

Det er biloppstillingsplass på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomst til eiendommen er via privat vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann fra Folland vannverk.

Avløpet går til felles, privat slamavskiller på 10 m³. Slam/avløp tømmes og renoveres av Remidt IKS.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger en ferdigattest på fritidsbolig datert 05.12.2016.

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at stemplede tegninger av fritidsboligen mottatt fra Averøya kommune avviker fra dagens innredning. Boden i 1.etasje er blitt omgjort til vaskerom.

Videre vil meglerforetaket informere om at hemsene ikke er et målbar areal, grunnet høyden under taket som er mindre enn 1,90m. Dette gjør at kravene til rom for varig opphold ikke er oppfylt. Arealet kan derfor ikke regnes som godkjent oppholdsareal.

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken, og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og/eller tilleggsdel så kan dette utløse søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærevegger, brannskille eller bærebjelker i boligen.

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at stemplede garasje tegninger mottatt fra Averøya kommune avviker fra dagens fasade. Et vindu ved sør-østsiden på påbygget kommer frem på de godkjente byggetegningene, som ikke er på fritidsboligen. Fasadeendringer er søknadspliktige.

Om godkjenning av fasaden og / eller bruksendring mangler, kan boligen da være i strid med gjeldende regler og bruken kan ansees som ulovlig. Reaksjoner fra bygningsmyndighetene kan iverksettes overfor hjemmelshaver, f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving / tilbakeføring m.v..

Dette gjelder uavhengig av om hjemmelshaver hadde kjennskap til manglende bruksendring. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Ytterligere undersøkelser og evt. søknad blir kjøpers ansvar.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.12.2016.

INNHold

1.etasje:

Entré, toalettrom/vaskerom, stue/kjøkken, bad, soverom, terrasse, badstue og teknisk rom/bod med utvendig adkomst.

Hems

STANDARD

Fritidsbolig

Standard :

Fritidsboligen fremstår med en normal til god standard sett i forhold til byggeåret.

Vedlikehold :

Boligen har i hovedsak bygningsdeler og installasjoner fra byggeåret 2014. Det må derfor påregnes normalt og gradvis økende vedlikeholdsbehov etter hvert som bygningsdelene blir eldre. Torvtaket krever hyppigere ettersyn og vedlikehold enn mange andre tekkingsmaterialer. Taket ble kun besiktiget fra bakkenivå, og takkonstruksjonen var ikke tilgjengelig for innvendig kontroll. Skjulte feil og skader kan derfor ikke utelukkes.

VIKTIG

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

AREALER

BRA - i: 87 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 94 m²

TBA: 172 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 87 m² Entré, toalettrom/vaskerom, stue/kjøkken, bad, soverom, badstue

BRA-e: 7 m² Teknisk rom/bod med utvendig adkomst

TBA fordelt på etasje

1. etasje

172 m² Terrasse- og balkongareal

IKKE MÅLBARE AREALER

Det er ca. 70 kvm hems. Romhøyde 1,9 m i mindre enn 0,6 meters bredde vil ikke være måleverdig areal.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Lovlighet

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen siste godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja

Kommentar:

Boligen har en innredet hems som er innredet med stue og flere soverom. Ved befaring ble det målt takhøyde under 1,90 meter, og hemsen tilfredsstiller derfor ikke kravene til rom for varig opphold etter gjeldende krav.

Arealet kan ikke regnes som godkjent oppholdsareal.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 000 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 5 389,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann, fast og forbruk: 4 409 kr

Feie/tilsynsgebyr: 980 kr

EIENDOMSSKATT

Kr 8 713,- pr 2026

ANDRE UTGIFTER

Renovasjon- og slamgebyr

Årsgebyr inkl. mva + evt kommunale påslag:

Slam 299,34 kr

Renovasjon 2 275,00 kr

ÅRLIG VELAVGIFT

Kr 2 000,-

VELFORENING/HUSEIERLAG

Eiendommen er tilknyttet velforeningen "Velforening hyttefelt sør" beliggende i Averøy kommune.

Foreningens formål:

- Ivareta driften, herunder bruk og vedlikehold, av foreningens anlegg og innretninger.
- Ivareta foreningens interesser i andre saker der man har nytte av felles opptreden.

Årlig velavgift går til diverse utstyr, benker, brøyting/strøing og grus til vei/skraping etc.

Årsresultatet i 2025: 11 763 kr.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 2 647 000,- som primærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUESVERDI

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

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 4 000 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 100 000,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 118 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 118 990,- (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

Grunndata:
2005/9365-1/61 29.09.2005
REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1554 GNR: 85 BNR: 1

GRUNNBOKSDATO

11.08.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

14.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS
Fannestrandvegen 49 B, 6415 MOLDE. TLF. 71 20 04 00

MEGLER

Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Epost: frank@notar.no

Mobil: 911 49 707

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.40% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgsgaranti	kr. 5 000,-	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 17 500,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 500,-	(inkl. mva.)
Stor markedspakke	kr. 19 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 900,-	(inkl. mva.)
Gebyr - Utlegg foto/takst	kr. 2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

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 bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

Dersom det er selger som ikke bidrar til at meгler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 meгler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Plantegning dagens innredning
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Hus- og plantegning
Ferdigattest
Vedtekter
Årsregnskap
Referat
Grunnkart
Matrikkelrapport
Kartutsnitt m/situasjon
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring

Reguleringsbestemmelser
Energiattest

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

BLOMSTERHOLMVEIEN 39

Plantegning dagens innredning
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Hus- og plantegning fritidsbolig og naust
Ferdigattest
Vedtekter
Årsregnskap
Referat
Grunnkart
Matrikkelrapport fritidsbolig og naust
Kartutsnitt m/situasjon
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
Reguleringsbestemmelser
Energiattest

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0191/26	

Selger 1 navn
Nils Olav Naas

Gateadresse	
Blomsterholmveien 39	
Poststed	Postnr
AVERØY	6533

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/avtalnr.

Document reference: 15-0191/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

ved sluken under dusjen har det blitt skjøtet en slange til gulv varmen

Initialer selger: NON

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

baderoms plater og vætromsbelegg er gjort av smart itriør .skjøting av slangen til gulvvarme er gjort av andre

Arbeid utført av

Smart itriør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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

Beskrivelse

stål skorsteinen kan lekke mellom ytrerdel og inerdel når det blåser og reiner mye

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 skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

el anlegget har blitt kontrollert av Neas som er strøm levrander

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: NON

2

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."
☒ Nei ☐ Ja
- 25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Det er Ja tre som bygget hytten

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 nedstigende 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
Nils Olav Naas	3011013afb3d8279858295 ec617427b582416ea8	21.07.2026 11:37:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0191/26

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

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Blomsterholmveien 39 , 6533 AVERØY

 AVERØY kommune

 gnr. 85, bnr. 95

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 31.07.2026

Rapportdato: 10.08.2026

Oppdragsnr.: 21039-2482

Eiendomsverdi ref nr: AB6187

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



RIKSFJORD
TAKSERING AS

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.

RIKSFJORD TAKSERING

Riksfjord Taksering AS er medlem av Norsk Takst og følger forbundets krav til autorisasjon, etterutdanning og etiske retningslinjer. Selskapet er også tilknyttet NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon – som stiller krav til faglig kvalitet og profesjonell yrkesutøvelse. Foretaket drives av takstingeniør Hans Fredrik Riksfjord, som har over 15 års erfaring fra byggebransjen. Han har fagbrev som tømrer, mesterbrev og utdanning som byggingeniør fra teknisk fagskole i Førde, samt sertifisering som takstingeniør gjennom Norsk Takst. Kombinasjonen av solid håndverksbakgrunn og teknisk utdanning gir et godt fundament for grundige, objektive og faglig forankrede vurderinger. Riksfjord Taksering har utarbeidet et betydelig antall tilstandsrapporter og gjennomfører oppdrag med høy faglig kvalitet, nøyaktighet og integritet. Målet er å være en foretrukket aktør innen taksering og byggfaglige tjenester, med tydelig fokus på kvalitet, tilgjengelighet og god dialog.



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte

Fritidsboligen er oppført i 2014 og har et samlet bruksareal på 94 m², hvorav 87 m² er internt bruksareal og 7 m² er eksternt bruksareal. I tillegg er det en innredet hems på ca. 70 m² som ikke er måleverdig etter arealstandarden på grunn av lav takhøyde. Boligen er oppført med støpt betonggulv på kultet grunn, med isolasjon og radon-/diffusjonssperre ut fra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Grunnmuren består av prefabriserte ringmurselementer av EPS-isolasjon, og såle/bankett antas å være utført i armert betong. Etasjeskillet mot hems er utført som trebjelkelag. Ytterveggene er utført som lette bindingsverksvegger i tre med liggende trekledning. Taket er utført som saltak med bærende trekonstruksjoner og torv som ytre tekking. Under torven er det beskrevet robust, bærende undertak av rupanel eller tilsvarende, underlagspapp og grunnmursplast. Takkonstruksjonen er helt innkledd fra innsiden og var derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Takrenner og nedløp er utført i metall. Boligen har PVC-vinduer med 2-lags isolerglass, fabrikk malt hovedytterdør, fabrikk malt dør til teknisk bod og PVC-skyvedør til terrasse. Rundt boligen er det etablert markterrasse i tre på ca. 172 m². Innvendig har boligen hovedsakelig laminat og vinylbelegg på gulvene, Smartpanel på veggene og MDF-panel i himlingene. Boligen har isolert stålskorstein med vedovn i stuen.

Fritidsbolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsboligen er oppført i 2014 med yttervegger i bindingsverk av tre og liggende trekledning. Taket er utført som saltak med torvtekking, bærende undertak og takrenner og nedløp av metall. Takkonstruksjonen er helt innkledd og var ikke tilgjengelig for kontroll. Boligen har PVC-vinduer med 2-lags isolerglass, fabrikk malte ytterdører og PVC-skyvedør til terrasse. Rundt boligen er det etablert en omfattende markterrasse i tre på ca. 172 m².

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har hovedsakelig laminat og vinylbelegg på gulvene, Smartpanel på veggene og MDF-panel i himlingene. Gulvet mot grunnen er utført som støpt betonggulv på kultet grunn, mens etasjeskillet mot hems består av trebjelkelag. Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre. Boligen har isolert stålskorstein med vedovn i stuen. Hovedetasjen inneholder entré, stue/kjøkken, soverom, bad, toalettrom/vaskerom og badstue. I tillegg er det teknisk bod med utvendig adkomst. Hems er innredet med stue og flere soverom, men har takhøyde under 1,90 meter og er ikke godkjent som rom for varig opphold.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er fra byggeåret. Det har vinylbelegg på gulv med vannbåren gulvvarme, våtromsplater på veggene og MDF-panel i himlingen med innfelte spotlights. Rommet er innredet med servantinnredning, gulvstående toalett og dusjkabinett. Fra badet er det adkomst til badstue.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har laminat på gulv, Smartpanel på veggene og MDF-panel i himlingen. Innredningen er fra Sigdal og har integrert

koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Det er montert komfyrvakt og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom/vaskerom har vinylbelegg på gulv med sluk, Smartpanel på veggene og MDF-panel i himlingen. Rommet er innredet med servantinnredning, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Badstuen har flislagt gulv med sluk, panel på vegger og i himling, faste sittebenker, badstuovn og glassdør med tilluftsåpning under døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør-system med plastrør og åpen fordelerstokk i teknisk bod med utvendig adkomst. Hovedstoppekranen er plassert i samme rom. Boden har sluk. Avløpsrørene er av plast fra byggeåret. Lufting av avløpsanlegget lot seg ikke lokalisere. Boligen har ingen registrerte ventiler i vinduer eller vegger, og ventilasjonen i flere rom er mangelfull. Boligen har en ca. 300 liters OSO varmtvannsbereider fra byggeåret, plassert i teknisk bod med sluk. Bereideren leverer varmt tappevann og fungerer samtidig som varmekilde for det vannbåren gulvvarmeanlegget. Anlegget består av sirkulasjonspumpe, shuntventil, ekspansjonskar, styringsenhet og synlige fordelerstokker. Gulvvarme er etablert i entré, stue/kjøkken og bad. Kretsen til toalettrom/vaskerom er frakoblet etter skade på en vannledning. Det elektriske anlegget er et normalt skjult anlegg med automatsikringer og sikringsskap i teknisk bod. Samsvarserklæringer er ikke forelagt. Ifølge selger ble det utført elkontroll ca. 2023, hvor manglende jording på en kontakt ble avdekket og senere utbedret. Dokumentasjon er ikke forelagt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen har et beregnet tomteareal på ca. 777,4 m² og ligger fritt til i kystterreng helt ute i havgapet i Averøy kommune. Tomten består hovedsakelig av naturlige fjellformasjoner, lyngvegetasjon og stedlig terreng, med svært gode utsiktsforhold mot havet. Boligen er plassert delvis inn mot et fjellparti på baksiden, mens terrenget skråner ned mot sjøen på forsiden. Det er privat gruslagt adkomst og biloppstillingsplass på egen tomt. Byggegrunnen er opplyst å bestå av fjell. Boligen er oppført med plate på mark over omkringliggende terreng. Utførelsen av byggegrupp og drenering er ikke dokumentert, men det er lagt til grunn normal byggeskikk fra oppføringstidspunktet. Det ble ikke registrert forhold som tyder på problemer med overvann eller avrenning mot boligen. Utvendige vann- og avløpsledninger er av plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger og har avløp til felles septiktank/slamavskiller.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

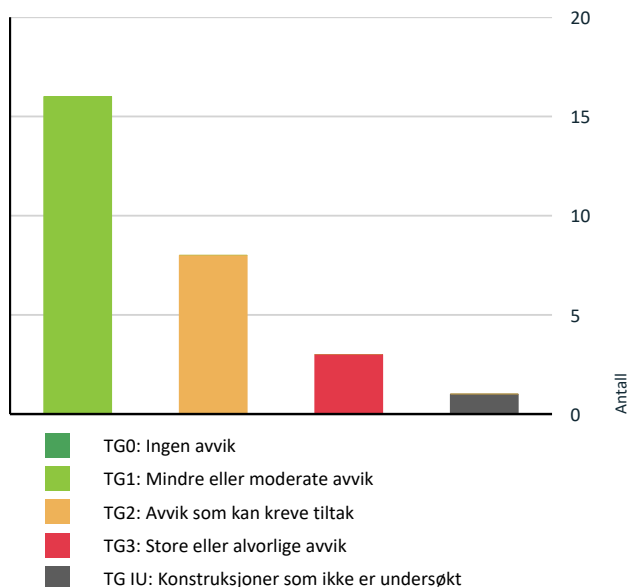
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

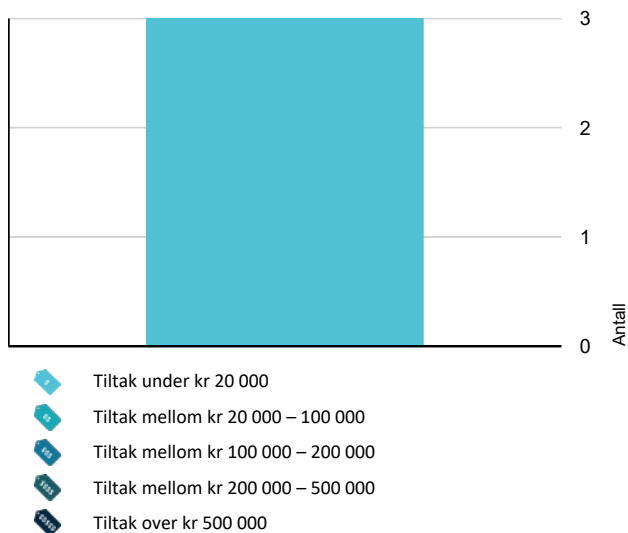
Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen siste godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom/vaskerom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > 1. etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. [Gå til side](#)
Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

! Det mangler rekkverk der fallhøyde fra terrasse til hardt underlag er over 50 cm.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2014

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Standard

Fritidsboligen fremstår med en normal til god standard sett i forhold til byggeåret.

Vedlikehold

Boligen har i hovedsak bygningsdeler og installasjoner fra byggeåret 2014. Det må derfor påregnes normalt og gradvis økende vedlikeholdsbehov etter hvert som bygningsdelene blir eldre. Torvtaket krever hyppigere ettersyn og vedlikehold enn mange andre tekkingsmaterialer. Taket ble kun besiktiget fra bakkenivå, og takkonstruksjonen var ikke tilgjengelig for innvendig kontroll. Skjulte feil og skader kan derfor ikke utelukkes.

UTVENDIG

TG 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak med torv fra byggeår som ytre tekkning. Robust, bærende undertak med rupanel eller lignende, underlagspapp og grunnmursplast

MERK:

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Ingen øvrige påviste eller observerte misforhold utover ordinær aldersslitasje. Torvtak har en hyppigere vedlikeholdsfrekvens enn andre type tekkningstyper.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Skorstein over tak er særlig utsatt for vær- og fuktpåvirkning, og vurderingen er derfor begrenset til visuelle observasjoner fra bakkenivå. Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil eller skader ikke kan utelukkes. Nærmere undersøkelse av skorstein over tak anbefales utført av fagkyndig under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Ifølge selger kan det trenge inn vann mellom ytter- og innerkappen på stålskorsteinen ved kraftig vind og slagregn.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Skorsteinen bør kontrolleres nærmere for å avdekke årsaken til vanninntrengningen. Manglende utbedring kan over tid medføre fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Kommunen har tilsynsansvar i forbindelse med tilkomst og sikkerhet for feier og vil kunne pålegge stigeledd/takstige montert.

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Taket er utført som saltak med bærende trekonstruksjoner. Takkonstruksjonen er helt innkledd på innsiden, og det er derfor ikke mulig å foreta visuell kontroll av konstruksjonen eller undertaket. Boligen har innredet hems med lav takhøyde.

På grunn av innkledningen er takkonstruksjonen ikke tilgjengelig for inspeksjon, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes. Hemsens tilfredsstillende ikke kravene til rom for varig opphold på grunn av for lav takhøyde.

Takkonstruksjonen er vurdert ut fra tilgjengelige og synlige forhold. Eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke avdekkes uten destruktive inngrep. Hemsens bør kun benyttes som tilleggsareal/lagring og ikke som rom for varig opphold.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeår.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har PVC-vinduer med 2-lags isolerglass.

Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved befaringen. Normalt vedlikehold og justering av beslag og tetningslister må påregnes over tid.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har fabrikk malt hovedytterdør, fabrikk malt boddør og PVC-skyvedør til balkong/terrasse.

Vurdering av avvik:

- Skyvedøren har et knekt/defekt beslag som påvirker funksjon og betjening. Ifølge selger skal beslaget utbedres før visning/salg.

Døren til boden har fuktsvelling.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Defekt beslag bør skiftes eller repareres slik at skyvedøren fungerer som forutsatt og kan lukkes og låses på en sikker måte. Dersom utbedringen gjennomføres før overtakelse, bør kjøper kontrollere at arbeidet er tilfredsstillende utført.

Døren til bod blir ifølge selger skiftet før salg.



Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er markterrasse oppført i tre rundt hele boligen på ca. 172 kvm til sammen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk der fallhøyde fra terrasse til hardt underlag er over 50 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det mangler rekkverk på deler av terrassen hvor fallhøyden til terreng/hardt underlag overstiger 0,5 meter. Dette tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav.
- Manglende rekkverk innebærer økt risiko for fallulykker, særlig for barn og personer med nedsatt bevegelighet. Det anbefales å etablere en løsning som ivaretar personsikkerheten. Ifølge selger tillater gjeldende reguleringsbestemmelser ikke oppføring av rekkverk på terrassen. Denne opplysningen er ikke kontrollert av takstmannen. Dersom opplysningen er korrekt, kan alternative tiltak, som eksempelvis oppfylling eller heving av terrenget for å redusere fallhøyden.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har laminat og vinylbelegg på gulvene.

Gulvoverflatene er ikke vurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med Smartpanel, det er MDF-panel i himling.

Vegg og himlinger er ikke vurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen.



Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og radon/diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har isolert stålskorstein med tilhørende vedovn i stuen.



Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn eller indikasjoner på aktivitet, angrep eller skader forårsaket av skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er i fra byggeår, ingen dokumentasjon er forelagt takstmannen. Badet har vinylbelegg på gulv med vannbåren gulvvarme, våtromsplater på veggene og MDF-panel i himlingen med innfelte spotlights. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Fra badet er det adkomst til badstue.

1. ETASJE > BAD



Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er våtromsplater på veggene, MDF-panel i himling.

1. ETASJE > BAD



Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har vinylbelegg på gulv med vannbåren gulvvarme. Vinylbelegg har opprett langs vegger og dør. Det er målt ca 25 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist. Fall på ca 10 mm fra døren til sluk, ca 15 mm oppkant på belegget ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Mangelfullt lokalfall kan medføre at vann blir stående på gulvet i stedet for å ledes effektivt til sluket. Fungerer med dette avviket så lenge det dusjes i tett dusjkabinett, endret dusjløsning vil kunne kreve tiltak med lokalfall.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Vurdering av avvik:

- Vinylbelegget er skåret opp ved sluket etter reparasjon av vannledning til det vannbårne gulvvarmeanlegget. Betongen rundt sluket er meislet opp, og belegget er etter reparasjonen kun fuget og ikke varmsveiset. Utførelsen utgjør ikke en dokumentert eller varig tett løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tettesjiktet ved sluket anbefales utbedret med en godkjent løsning. Dagens utførelse innebærer økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Fra badet er det adgang til badstue.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Badet har ingen ventilasjon eller mekanisk avtrekk. Rommet har dermed ikke tilfredsstillende luftutskifting.

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon kan medføre høy luftfuktighet, kondens og økt risiko for fuktskader, muggvekst og redusert innneklima. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tiluft.

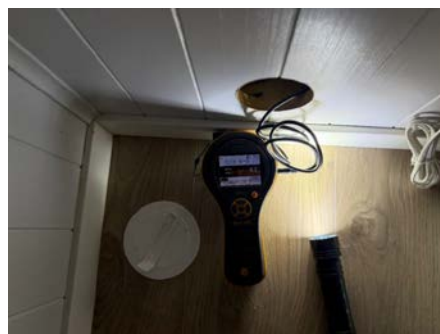
Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har laminat på gulv, Smartpanel på vegger og MDF-panel i himlingen. Innredningen er fra Sigdal og er utstyrt med integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøle-/frysenskap. Komfyrvakt er montert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler en skrue i hengselet til frysedøren, noe som medfører at skapfronten henger skjevt. Det er ikke montert automatisk vannstopper/fuktsensor for oppvaskmaskinen

Konsekvens/tiltak

- Manglende skrue bør monteres slik at hengselet fungerer som forutsatt. Manglende vannstopper øker risikoen for vannskader ved lekkasje fra oppvaskmaskinen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TOALETTRUM

1. ETASJE > TOALETTRUM/VASKEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har vinylbelegg på gulv med sluk, Smartpanel på vegger og MDF-panel i himlingen. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > TOALETTRUM/VASKEROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk eller annen forbedret ventilasjonsløsning for å oppnå bedre luftutskifting.

Kostnadsestimat: Under 20 000

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

1. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstuen har flislagt gulv med sluk, panel på vegger og i himling, faste sittebenker og badstuovn. Rommet har glassdør med tilluftsåpning under døren.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke registrert egne ventiler i badstuen. En badstue bør normalt ha både tilluft og avtrekksventil for tilfredsstillende luftutskifting.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere nødvendig ventilasjon for å oppnå bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør-system med plastrør. Åpen fordelerstokk er montert i bod med utvendig adkomst, hvor også hovedstoppekranen er plassert. Rommet har sluk.

Vurdering av avvik:

- Boligen har rør-i-rør-system med åpen fordelerstokk montert i bod med sluk. Rommet har ikke godkjent tettesjikt på gulv og vegger. Utførelsen tilfredsstiller derfor ikke forutsetningen for synlig montering av fordeler uten fordelerskap, da eventuelt lekkasjevann ikke kan dokumenteres å bli ledet kontrollert til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere et godkjent fordelerskap med avrenning til sluk, alternativt oppgradere rommet med dokumentert vanntett gulv- og veggkonstruksjon. Dagens utførelse innebærer økt risiko for at lekkasjevann kan trenge inn i bygningskonstruksjonen og medføre fukt- og vannskader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ikke mulig og lokalisere. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc. Ikke opplyst å være problemer med anlegget/systemet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventiler i vindu eller i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en OSO varmtvannsbereder på ca. 300 liter, produsert i byggeåret og plassert i bod med sluk. Berederen forsyner boligen med tappevann og er integrert med det vannbårne varmeanlegget, hvor den også fungerer som varmekilde for gulvvarmekretsene.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme. Varmesystemet er tilkoblet en ca. 300 liters OSO varmtvannsbereder som fungerer både som tappevannsbereder og varmekilde for gulvvarmeanlegget. Anlegget er installert i teknisk bod og består av sirkulasjonspumpe, shuntventil, ekspansjonskar, styringsenhet og fordelerstokker for de ulike varmekretsene. Rørføringer er utført med kobberør og rør-i-rør-system med PEX-rør frem til de enkelte kursene. Fordelerstokkene er montert synlig på vegg. Selger opplyser at gulvvarmen i toalettrom/vaskerom er frakoblet som følge av skade på en vannledning. Skaden oppstod da veggen mellom badet og toalettrom/vaskerom ble etablert. Boligen har vannbåren gulvvarme i entré, stue/kjøkken og bad, mens gulvvarmen i toalettrom/vaskerom ikke er i drift.

Det er ikke forelagt dokumentasjon på prosjektering, innregulering, trykkprøving eller innstilling av det vannbårne varmeanlegget. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å verifisere at anlegget er utført og innregulert i henhold til gjeldende krav. Dokumentasjon bør fremskaffes dersom den foreligger. Det er ikke blitt utført service på anlegget, service anbefales.

Vurdering av avvik:

- Gulvvarmekretsen til toalettrom/vaskerom er frakoblet som følge av en tidligere skade på vannledningen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom gulvvarme ønskes reetablert i rommet må den skadde varmekretsen lokaliseres og repareres av kvalifisert rørlegger. Inntil dette er utført vil rommet ikke ha vannbåren gulvvarme.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Normal boliginstallasjon. Skjult anlegg med automatsikringer. Sikringsskap plassert i bod/tekniskrom. Samsvarserklæring er ikke forelagt takstmannen. Ifølge selger ble det utført elkontroll omkring 2023. Det ble da avdekket manglende jording på en stikkontakt, og forholdet skal senere være utbedret. Dokumentasjon på kontrollen og utbedringen er ikke forelagt takstmannen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke forelagt takstmannen samsvarserklæring for elektriske arbeider utført etter 1. januar 1999.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæringer og eventuell øvrig dokumentasjon fra utførende elektroinstallatør dersom dette er mulig. Det anbefales det å få utført en elkontroll av registrert elektroinstallatør. Manglende dokumentasjon er ikke ensbetydende med at det foreligger feil ved anlegget, men innebærer en usikkerhet knyttet til utførelsen og den elektriske sikkerheten.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere. Alder, type og funksjon er ukjent på befaringstidspunktet, og utstyret er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

1 TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført med plate på mark, hvor gulvet ligger over omkringliggende terreng. Utførelse av byggegrop og oppbygning er ikke kjent. Basert på normal byggeskikk på oppføringstidspunktet legges det til grunn at byggegropen er utført med drenerende masser, samt at det er etablert korrugerte drenerør langs såle, tilbakefylt med pukk og drenerende masser.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Såle/bankett er trolig i armert betong. Det er prefabrikerte ringmurselementer av EPS-isolasjon som grunnmur.

1 TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i forholdsvis flatt terreng. Overflatevann, herunder regn- og smeltevann, skal i størst mulig grad ledes bort fra bygningen ved infiltrasjon i terrenget. For å hindre vanninntrengning mot grunnmur anbefales det at terrenget har fall bort fra bygningen med minimum 1:50 over en avstand på ca. 3 meter.

Det er ikke registrert forhold ved befaringstidspunktet som tyder på problemer med overvann eller avrenning mot bygningen.

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendig vann og avløpsledninger er av plast.

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke tilstandsvurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen utover eventuelle synlige forhold av betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Septiktank

Beskrivelse

Det er opplyst at det er avløp til felles septiktank.

Septiktank er ikke vurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det mangler rekkverk der fallhøyde fra terrasse til hardt underlag er over 50 cm.

Konsekvens/tiltak

- Kommunen har tilsynsansvar i forbindelse med tilkomst og sikkerhet for feier og vil kunne pålegge stige-trinn/takstige montert.
- Det mangler rekkverk på deler av terrassen hvor fallhøyden til terreng/hardt underlag overstiger 0,5 meter. Dette tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav.
- Manglende rekkverk innebærer økt risiko for fallulykker, særlig for barn og personer med nedsatt bevegelighet. Det anbefales å etablere en løsning som ivaretar personsikkerheten. Ifølge selger tillater gjeldende reguleringsbestemmelser ikke oppføring av rekkverk på terrassen. Denne opplysningen er ikke kontrollert av takstmannen. Dersom opplysningen er korrekt, kan alternative tiltak, som eksempelvis oppfylling eller heving av terrenget for å redusere fallhøyden.

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

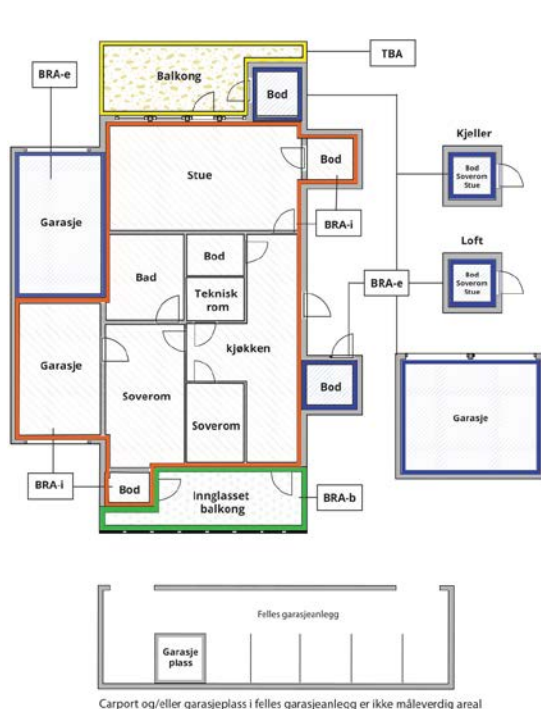
Hva er målverdig areal?

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 bod
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 målverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hems					
1. etasje	87	7		94	172
SUM	87	7			172
SUM BRA	94				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems			
1. etasje	Entré, toalettrom/vaskerom, stue/kjøkken, bad, soverom, badstue	Teknisk rom/bod med utvendig adkomst	

Kommentar

Tillegg til oppmålt areal er det ca. 70 kvm hems. Romhøyde 1,9 m i mindre enn 0,6 meters bredde vil ikke være måleverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen siste godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen har en innredet hems som er innredet med stue og flere soverom. Ved befaring ble det målt takhøyde under 1,90 meter, og hemsens tilfredsstillende derfor ikke kravene til rom for varig opphold etter gjeldende krav. Arealet kan ikke regnes som godkjent oppholdsareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Nils Olav Naas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1554 AVERØY	85	95		0	777.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Blomsterholmveien 39

Hjemmelshaver

Naas Nils Olav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger helt ute i havgapet i Averøy kommune. Hytten ligger flott til med svært god utsikt og nærhet til sjøen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det er ikke forelagt takstmannen avtaler om vegadkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp til felles septik/slamavskiller ifølge selger.

Regulering

Ukjent. Meglerpakke er ikke gjennomgått eller tilsendt.

Om tomten

Eiendommen er beliggende på en frittliggende naturtomt i kystterreng med svært gode sol- og utsiktsforhold mot havet. Tomten består hovedsakelig av stedlige fjellformasjoner, lyngvegetasjon og naturlig terreng. Boligen er plassert delvis inn mot et naturlig fjellparti på baksiden, mens terrenget skråner ned mot sjøen på forsiden. Rundt store deler av boligen er det etablert en romslig terrasse i tre, som gir gode oppholdsarealer og adkomst rundt bygningen. Adkomst til eiendommen skjer via privat gruslagt innkjørsel med biloppstillingsplass på egen tomt.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopprdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	20.07.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	31.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

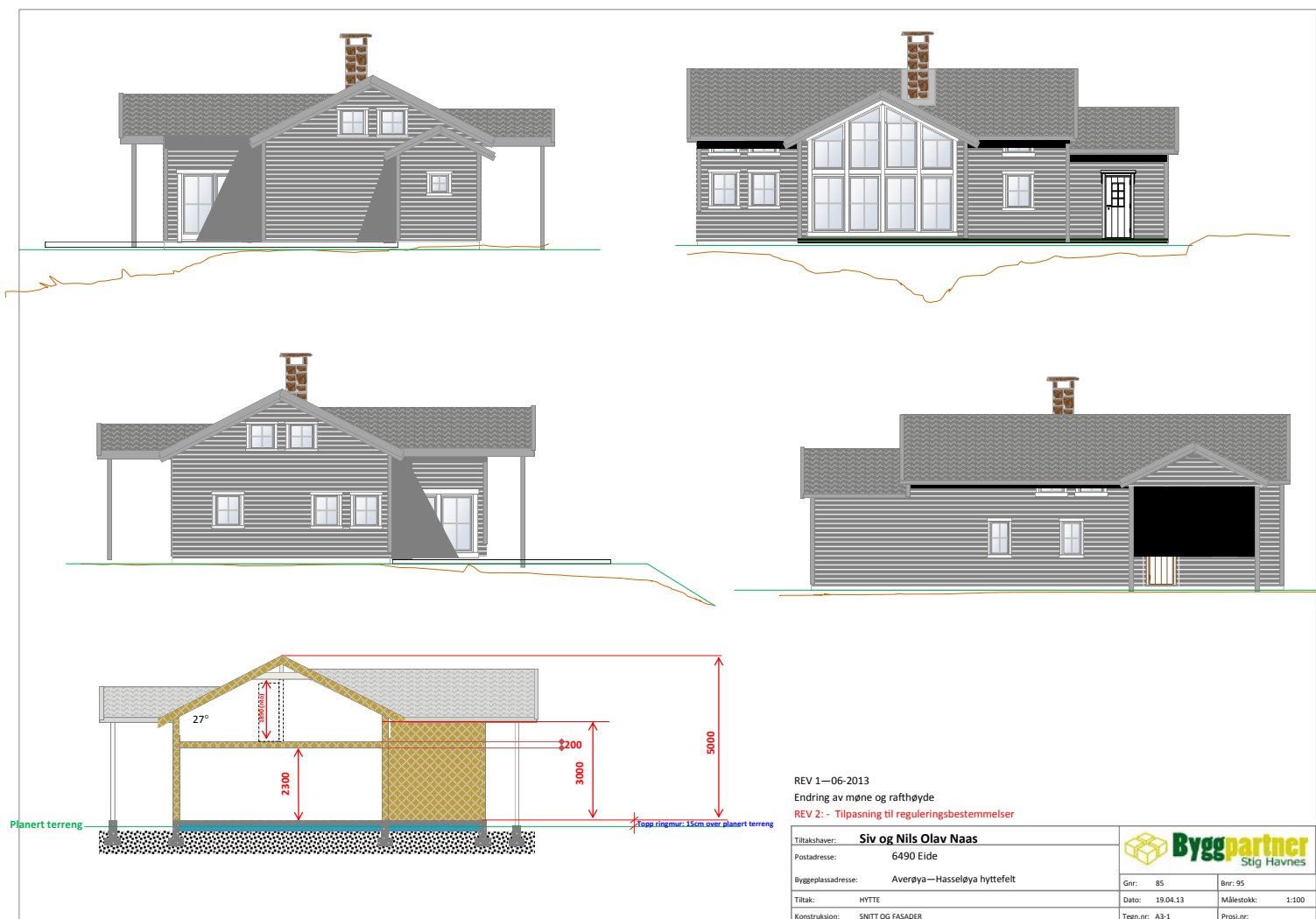
Areal

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

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

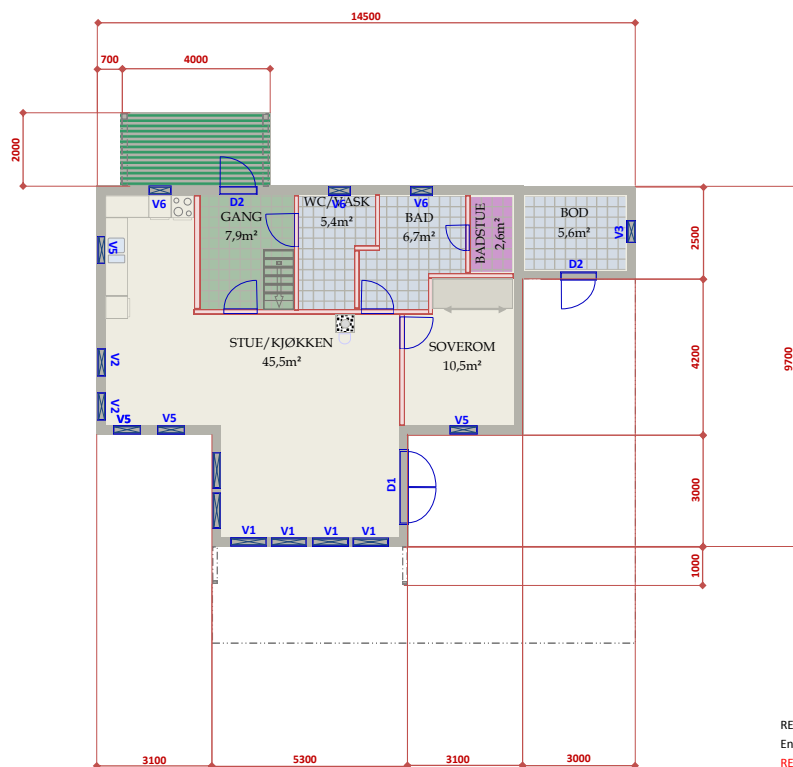
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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



BYA -HYTTE 114m²
BYA total 114m²

BRA totalt 102m²



REV 1—06-2013

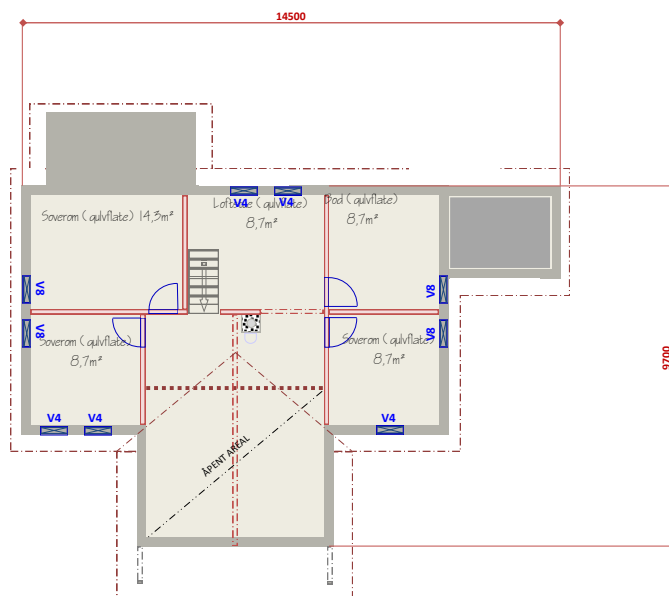
Endring av møne og rafthøyde

REV 2: - Tilpasning til reguleringsbestemmelser

Tiltakshaver: **Siv og Nils Olav Naas**
 Postadresse: 6490 Eide
 Byggeplassadresse: Averøya—Hasseløya hyttefelt
 Tittel: HYTTE
 Konstruksjort: PLAN 1. ETG

Byggpartner
 Stig Havnes
 Gnr: 85 Bnr: 95
 Dato: 19.04.13 Målestokk: 1:100
 Tegnr.nr: A3-2 Prosj.nr:

MÅLBART AREAL—LOFT
0,0m²



REV 1—06-2013

Endring av møne og raftthøyde

REV 2:- Tilpasning til reguleringsbestemmelser

Tiltakshaver: Siv og Nils Olav Naas			
Postadresse: 6490 Eide			
Byggeplassadresse: Averøya—Hasselpøya hyttefelt		Gnr: 85	Bnr: 95
Tiltak: HYTTE	Dato: 19.04.13	Målestokk: 1:100	
Konstruksjon: PLAN LOFT/HEMS	Tegn.nr: A3-3	Prosj.nr:	



V1— 988X1588
ANT: 4
FAST KARM



V2— 988X1988
ANT: 2
FAST



D1— 1988X2088
ANT: 1
TOPPSVING



V3— 588X588
ANT: 1
TOPPHENGSLER



V4— 988X588
ANT: 5
TOPPHENGSLER



V5— 988X1188
ANT: 4
TOPPSVING



V6— 588X1188
ANT: 3
TOPPSVING



D2— 888X2088
ANT: 2
1H + 1V



V7— 988X 0000
ANT: 4
FAST KARM

OBS! KONTROLLMÅLES PÅ BYGGEPLASS



V8— 788X788
ANT: 4
SIDEHENGSLER 2H + 2V

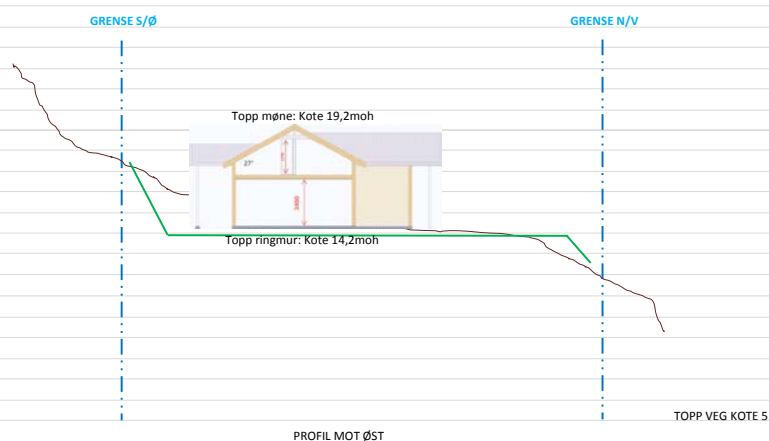
REV 1—06-2013

Endring av møne og raft høyde

REV 2: - Tilpasning til reguleringsbestemmelser

Tiltakshaver: Siv og Nils Olav Naas			
Postadresse: 6490 Eide			
Byggeplassadresse: Averøya—Hasseløya hyttefelt		Gnr: 85	Bnr: 95
Tittel: HYTTE	Dato: 19.04.13	Målestokk: 1:100	
Konstruksjon: DØR OG VINDUSSKJEMA	Tegn.nr: A3-4	Prosj.nr:	

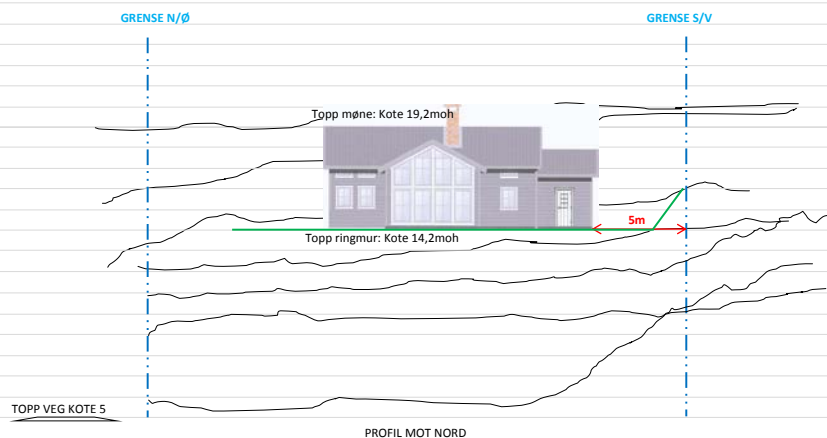
Kote 20
Kote 19
Kote 18
Kote 17
Kote 16
Kote 15
Kote 14
Kote 13
Kote 12
Kote 11
Kote 10
Kote 9
Kote 8
Kote 7
Kote 6
Kote 5



REV 1—06-2013
Endring av møne og raft høyde
REV 2: - Tilpasning til reguleringsbestemmelser
REV: 3: - Tilpasning til terreng

Tiltakshaver: Siv og Nils Olav Naas			
Postadresse: 6490 Eide			
Byggeplassadresse: Averøya—Hasselpøya hyttefelt		Gnr: 85	Bnr: 95
Tiltak: HYTTE		Dato: 18.08.13	Målestokk: 1:200
Konstruksjon: PROFILER MOT ØST		Tegn.nr: A3-5	Prosj.nr:

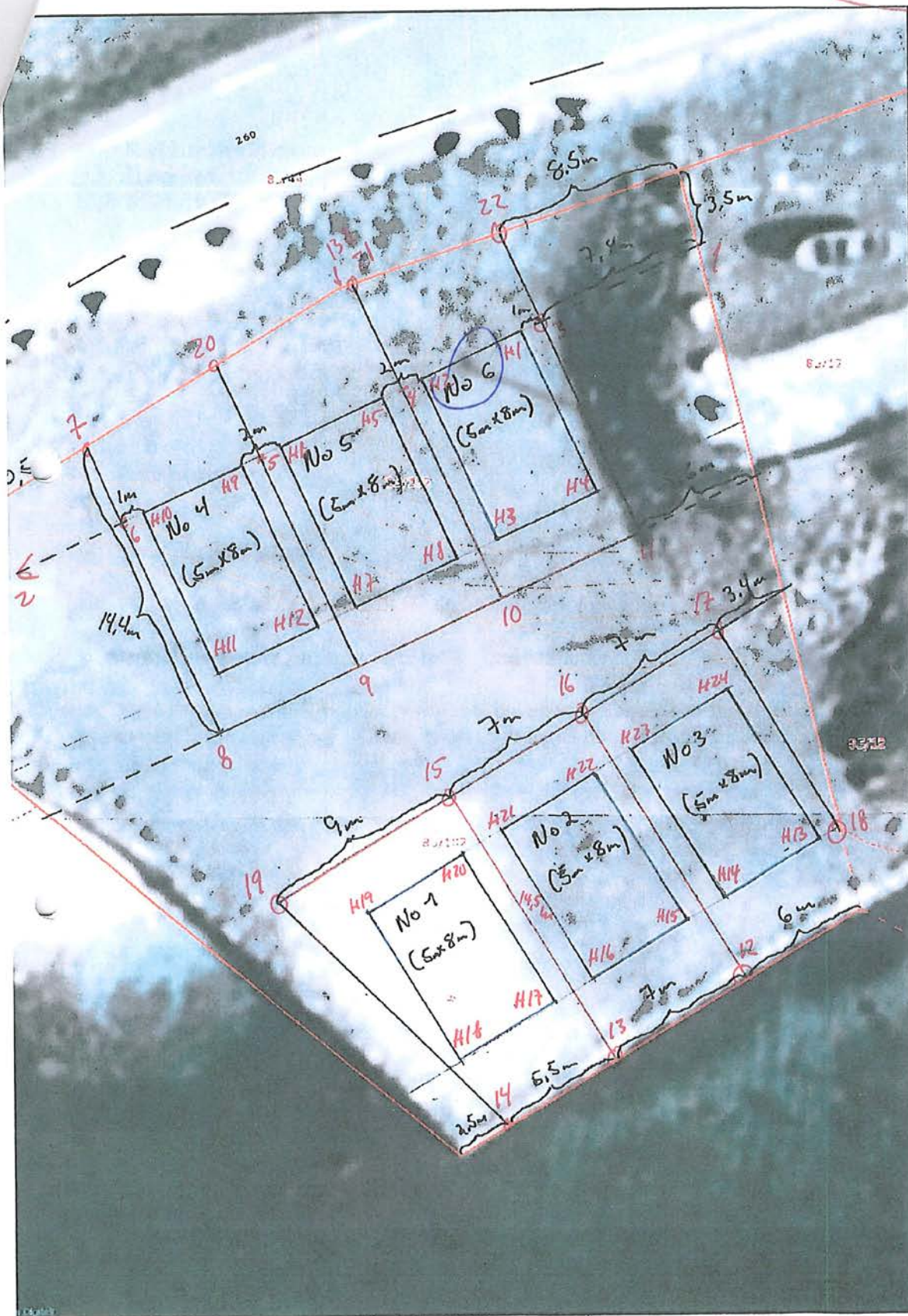
Kote 20
Kote 19
Kote 18
Kote 17
Kote 16
Kote 15
Kote 14
Kote 13
Kote 12
Kote 11
Kote 10
Kote 9
Kote 8
Kote 7
Kote 6
Kote 5



REV 1—06-2013
Endring av møne og raft høyde
REV 2: - Tilpasning til reguleringsbestemmelser
Rev: 3: - Tilpasning til terreng

Tiltakshaver: Siv og Nils Olav Naas			
Postadresse: 6490 Eide			
Byggeplassadresse: Averøya—Hasseløya hyttefelt		Gnr: 85	Bnr: 95
Tiltak: HYTTE	Dato: 18.08.13	Målestokk: 1:200	
Konstruksjon: PROFILER MOT NORD	Tegn.nr: A3-6	Prosj.nr:	

Revised plan 01.07.12



Målestokk = 1:200

N

ca 1:250

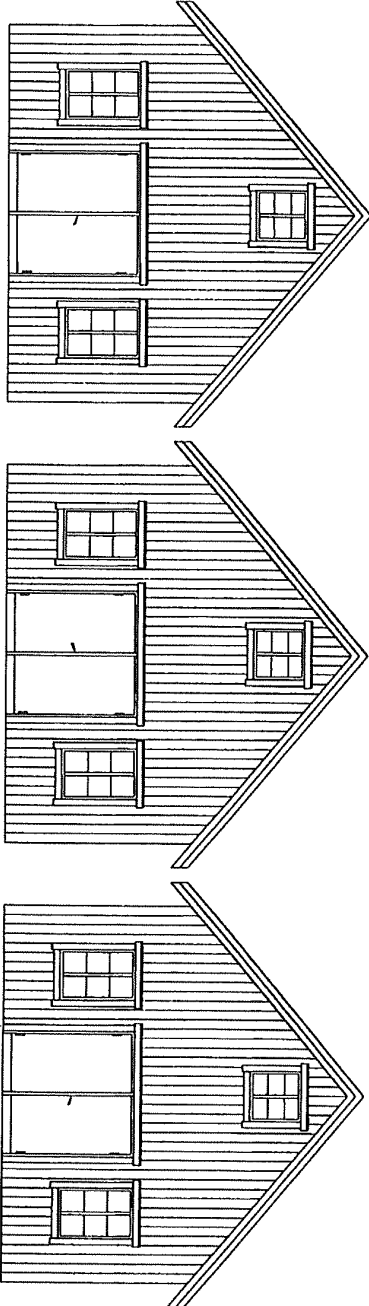
1,2 d = 271,696

102,101 d = 65,405 A = 21,96

11.2012/05

5

*FASADE STATUS 1-2-3
NOT SGR (SGR)

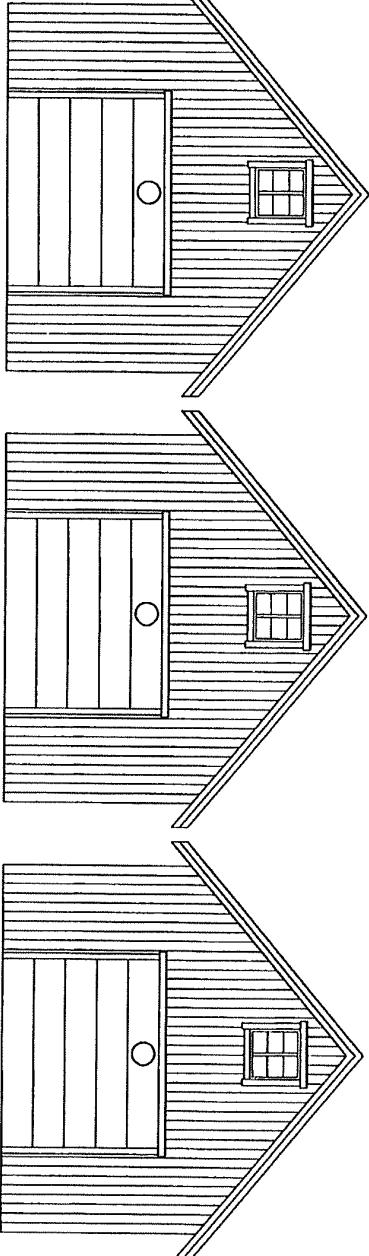


*FASADE STATUS 1-4-5-6

NOT SGR

*BACKSIDE STATUS 1-2-3

NOT NOOD

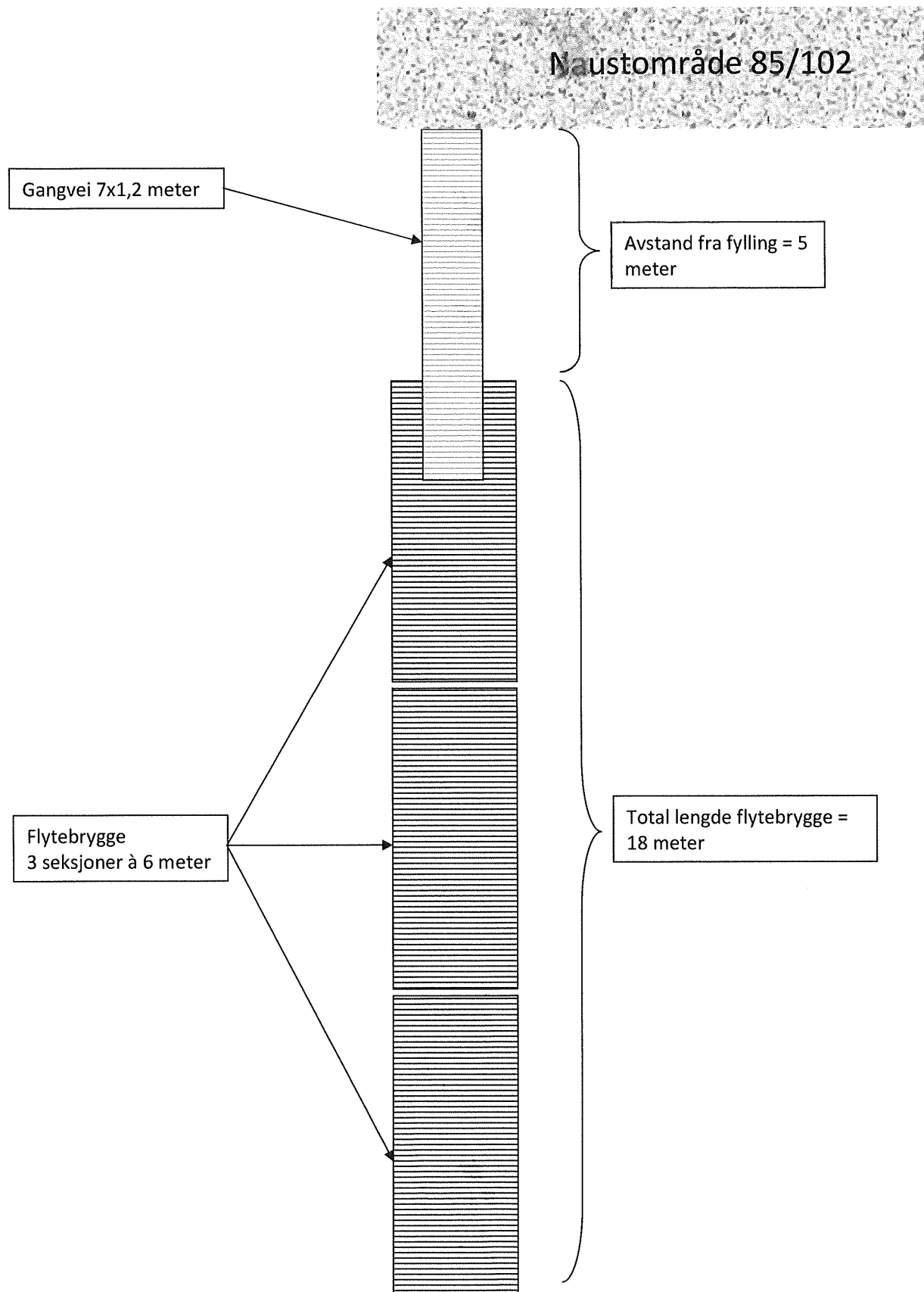




NB?

~~Det skal være 1,25m mellom husene.~~

~~Dette er kun for å beskrive høyden på husene.~~





Averøy kommune
Plan og utvikling

BYGGPARTNER STIG HAVNES
Brautvegen 12
6408 AUREOSEN

Deres ref:

Vår ref
2013/1453-13

Saksbehandler
Thor Dypbukt

Dato
05.12.2016

Byggesak - GID 85/95 - Ferdigattest fritidsbolig - Siv Naas og Nils Olav Naas

Saksopplysninger

Tiltak:

Fritidsbolig på gnr 85 bnr 95

Anmodning om ferdigattest:
datert 04.12.2016

Byggesøknad datert:

Revidert 11.07.2013

Byggetillatelse innvilget:

11.07.2013 delegert sak 189/2013

Tiltakshaver:

Siv og Nils Olav Naas
5490 Eide

Ansvarlig søker:

Byggpartner Stig Havnes AS

Postadresse
Postboks 152, 6538 Averøy
E-post:
post@averoy.kommune.no

Besøksadresse
Bruvollveien 4
Hjemmeside:
www.averoy.no

Telefon
71 51 35 00
Telefaks

Bank
3931.07.00030
Org.nr
962 378 064

Brautvegen 12
6408 Aureosen

Gjenstående arbeider ved søknad om ferdigattest:

ingen

Vedtak jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ansvarlig søker har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Det bekreftes overfor Averøy kommune som plan- og bygningsmyndighet at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven, og at det tilfredsstiller kravene til ferdigattest. På bakgrunn av dette gir Averøy kommune ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl. § 20-1. Bruksendring krever særskilt tillatelse jf. pbl. § 20-1.

Merknader

- Ferdigattesten er sendt ansvarlig søker og tiltakshaver.

Gebyr

- Gebyr beregnes etter gjeldende gebyrregulativ.
- Basisgebyr: kr 900 ved ulovlig bruk kreves 2 ganger basisgebyret til totalt kr 1800, jf. regulativets § 16

Matrikkelføring

De opplysninger som fremkommer av denne ferdigattesten vil som en del av saksbehandlingen bli registrert i det sentrale eiendomsregisteret, Matrikkelen, jf. lov om eiendomsregistrering (Matrikkelloven).

Klageadgang

- Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Møre og Romsdal i henhold til forvaltningslovens § 28. Klagefristen er 3 uker.
- Klagefristen regnes fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.
- Klagen skal sendes skriftlig til Averøy kommune. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne meldingen kom frem.

Med hilsen

Thor Dypbukt
byggesaksbehandler
71 51 35 56

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Kopi til:
Nils Olav Naas Nåsvegen 338 6490 Eide

Vedtekter for Velforeningen Hasseløya Hyttefelt Sør

§ 1 Foreningens navn og omfang

Foreningens navn er Hasseløya hyttefelt sør, beliggende i Averøy kommune. Medlemskap i foreningen er pliktig for alle tomte- og hytteeiere. Eier flere en tomt/hytte sammen, har de likevel bare et medlemskap i foreningen.

§ 2 Foreningens formål

1. Ivareta driften, herunder bruk og vedlikehold, av foreningens anlegg og innretninger
2. Ivareta foreningens interesser i andre saker der man har nytte av felles opptreden

§ 3 Årsmøtet

Årsmøtet er foreningens øverste organ. Styret og revisor har plikt til å være til stede på årsmøtet.

§ 4 Innkalling til ordinære årsmøter

Ordinære årsmøter holdes hvert år innen utgangen av september måned. Styret skal informere om kommende årsmøte senest 6 uker før årsmøtet avholdes. Dersom medlemmene har saker som de ønsker tatt opp på årsmøtet, skal disse sendes skriftlig til styren innen 2 uker. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 4 uker. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden. Med innkallingen skal følge styrets årsrapport med revidert regnskap og forslag til budsjett for inneværende regnskapsperiode.

§ 5 Innkalling til ekstraordinære møter.

Ekstraordinært møte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en femtedel av medlemmene skriftlig krever det, og skriftlig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære møter med minst 4 ukers varsel, eller dersom særlige forhold gjør det nødvendig, med minst en ukes varsel.

§ 6 Om årsmøtet

I årsmøtet er det kun medlemmer som har betalt kontingent for året årsmøtet gjelder for, som har stemmerett og da kun med en stemme for hver tomt/hytte. Hytte/tomteeieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig datert fullmakt.

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

1. Årsberetning fra styret
2. Godkjenning av regnskap, herunder budsjett for inneværende regnskapsperiode
3. Behandle andre saker som nevnt i innkallingen
4. Foreta valg av styre og revisor blant de betalende medlemmene

Årsmøtet ledes av styrets leder. Det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet.

§ 7 Årsmøtes kompetanse

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 flertall av de stemmeberettigede til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i foreningen eller utgiftens størrelse må anses som vesentlige.
2. Fastsetting av vedtekter og endring av disse.

§ 8 Styret

Til å forestå driften av foreningen velges et styre bestående av en leder, to styremedlemmer og et varamedlem. De som velges til styret, skal være betalende medlemmer i foreningen.

Styremedlemmene velges for to år, fortrinnsvis slik at halvparten er på valg hvert år. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av styreleder og en av de fremmøtte medlemmene utenom styret.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på årsmøtet.

§ 9 Kontingent og anleggsgebyr

Årsmøtet fastsetter en kontingent for inneværende år pr. hytte eller betalende tomteeier. Fristen for innbetaling av kontingent er 1. juli. Hvis årsmøtet avholdes etter denne fristen, kan årsmøte be styre krev inn tilleggsinnbetaling eller tilbakebetale kontingent for inneværende år.

Årsmøtet fastsetter også et anleggsgebyr som innbetales ved bygging av nye hytter. Det er tomteeier som er ansvarlig for dette gebyret.

Versjon	Endring		Vedtatt dato
1.0			2016
1.1	Siv-Karine Brødreskift etter forslag i årsmøte 27.05.2023	Sendt ut til medlemmene 19.07.2023	--
1.2	Siv-Karine Brødreskift etter innspill til utsendt forslag 19.07.2023	Utsendt til medlemmene sammen med innkalling årsmøte 2024	
1.3	Siv-Karine Brødreskift med innspill på årsmøte 07.08.2024	Vedtatt på årsmøtet	07.08.2024

Velforeningen Hasseløya Hyttefelt Sør

Regnskap	2025	2024	2023	2022	2021
-----------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Resultatregnskap**Inntekt**

Kontingent	28 000,00	28 000,00	28 000,00	26 000,00	26 000,00
Anleggsgebyr					15 000,00
Sum inntekter	28 000,00	28 000,00	28 000,00	26 000,00	41 000,00

Kostnader

Diverse utstyr	-13 276,00				
Opparbeid. plass for benk					-6 500,00
Benk					-3 160,00
Brøyting/strøing	1 562,50	-9 250,00	-6 000,00	-10 000,00	-6 000,00
Tilbakebetalt kontingent			-5 800,00	-2 800,00	
Grus til vei/skraping	-4 500,00			-27 550,00	
Sum kostnader	-16 213,50	-9 250,00	-11 800,00	-40 350,00	-15 660,00

Driftsresultat	11 786,50	18 750,00	16 200,00	-14 350,00	25 340,00
-----------------------	------------------	------------------	------------------	-------------------	------------------

Bankomkosninger	-23,50	-5,50	-5,50	-26,00	-11,00
-----------------	--------	-------	-------	--------	--------

Årsresultat	11 763,00	18 744,50	16 194,50	-14 376,00	25 329,00
--------------------	------------------	------------------	------------------	-------------------	------------------

Balanse**Eiendeler**

Omløpsmidler					
Saldo bankkonto	60 466,75	39 643,75	46 899,25	20 504,75	30 880,75
Manglende kontingent		18 000,00	4 000,00	10 200,00	6 000,00
Sum omløpsmidler	60 466,75	57 643,75	50 899,25	30 704,75	36 880,75
Anleggsmidler			0,00	0,00	0,00
Sum eiendeler	60 466,75	57 643,75	50 899,25	30 704,75	36 880,75

Egenkapital og gjeld

Egenkapital					
Opptjent egenkapital	59 406,75	47 643,75	28 899,25	11 704,75	26 080,75
Kortsiktig gjeld					
Skyldig for brøyting		10 000,00	22 000,00	16 000,00	6 000,00
For mye betalt kontingent	1 060,00			3 000,00	4 800,00
Sum kortsiktig gjeld	1 060,00	10 000,00	22 000,00	19 000,00	10 800,00
Langsiktig gjeld			0,00	0,00	0,00
Sum gjeld og egenkapital	60 466,75	57 643,75	50 899,25	30 704,75	36 880,75

Egenkapital

Egenkapital 01.01.25	47 643,75
Årets resultat	11 763,00
Egenkapital 31.12.25	59 406,75

Velforeningen Hasseløya Hyttefelt Sør
Kommentarer til 2025 regnskapet

Kontingent.

Fører kr 2 000 per hytteeier uavhengig av om dette er innbetalt eller ikke. Manglende innbetalt kontingent føres i balansen som fordring på medlemmene. I 2025 betalte alle.

Diverse utstyr.

Bensindrevet kantklipper	11 999,00
Bensin	458
Hjelm med øreklokker og visir.	819
	13 276,00

Kostnader brøyting.

Ved utgangen av 2024 var det avsatt kr 10.000 til brøyting i balansen. Fakturaen, som vi nå får årlig, lød på kr 8.437,50. Blir derfor kostnadsreduksjon i stedet for kostnad i resultatregnskapet.

Saldo på bankkonto.

Ved utgangen av 2025 var bankbeholdningen kr 60.466,75. Tilsvarende tall for 2024 var kr 39.643,75, en økning i regnskapsåret på kr 20.823.

Årsmøte i Velforeningen Hasseløya Hyttefelt Sør Fredag 18. juli kl 18:00

Tilstede

Helge og Ruth Kjøll

Hermod Simonsen

Rigmor Eriksen

Trond og Sigrun Thorsen

Siv Karin Brødreskift

Reidar Nygård

Saker:

1. Godkjenning av innkalling. Innkalling godkjent.
2. Referent. Nygård
3. Valg av representant til å underskrive protokollen. Thorsen
4. Årsmelding. Viser til årsmelding.
5. Regnskap 2024
 - a. Av 28000 i inntekt (kontingent) var 18000 ikke innbetalt ved årsskiftet, ble stående som fordring. Det meste er innbetalt i først halvår. En hytteeier har ikke betalt de siste årene. Kasserer sjekker kontaktinfo og undersøker dette.
 - b. Eneste kostnad var brøyting (avsatt 10000 kr.) Regningen kom på 9250kr
 - c. Midler ved årsskiftet var ca. 47000 kr.
6. Budsjett
 - a. 28K i inntekter (kontingenter)
 - b. 10K i Brøyting
 - c. 10K til skraping av vei
 - d. 8K kantklipper
7. Kontingent
 - a. Beholder kontingenten på 2000 kr.
8. Valg
 - a. Helge og Hermod er ikke på valg.
 - b. Nygård og Tønnesen gjenvelges.
 - c. Styret består da av:
Helge Kjøll (styreleder), Hermod Simonsen (kasserer), Reidar Nygård (styremedlem), Ole Tønnesen (vara).

9. Eventuelt

- a. Oppfordres til å klippe kratt langs veien (inntil 2 m fra veien). Kratt og kvist kan bringes til bålet ved naustene. (brennes en gang om vinteren) Viktig at det ikke legges noe som ikke er brennbart på bålet (f.eks. gress som blir vått om vinteren). Ikke legg hauger med hageavfall andre steder.
- b. Vi må vurdere å ta kontakt med grunneier angående skog som vokser opp utenfor 2m. grensen fra veien.

Underskrift av protokollen

Trond Thorsen
Trond Thorsen



Averøy kommune

KARTUTSNITT

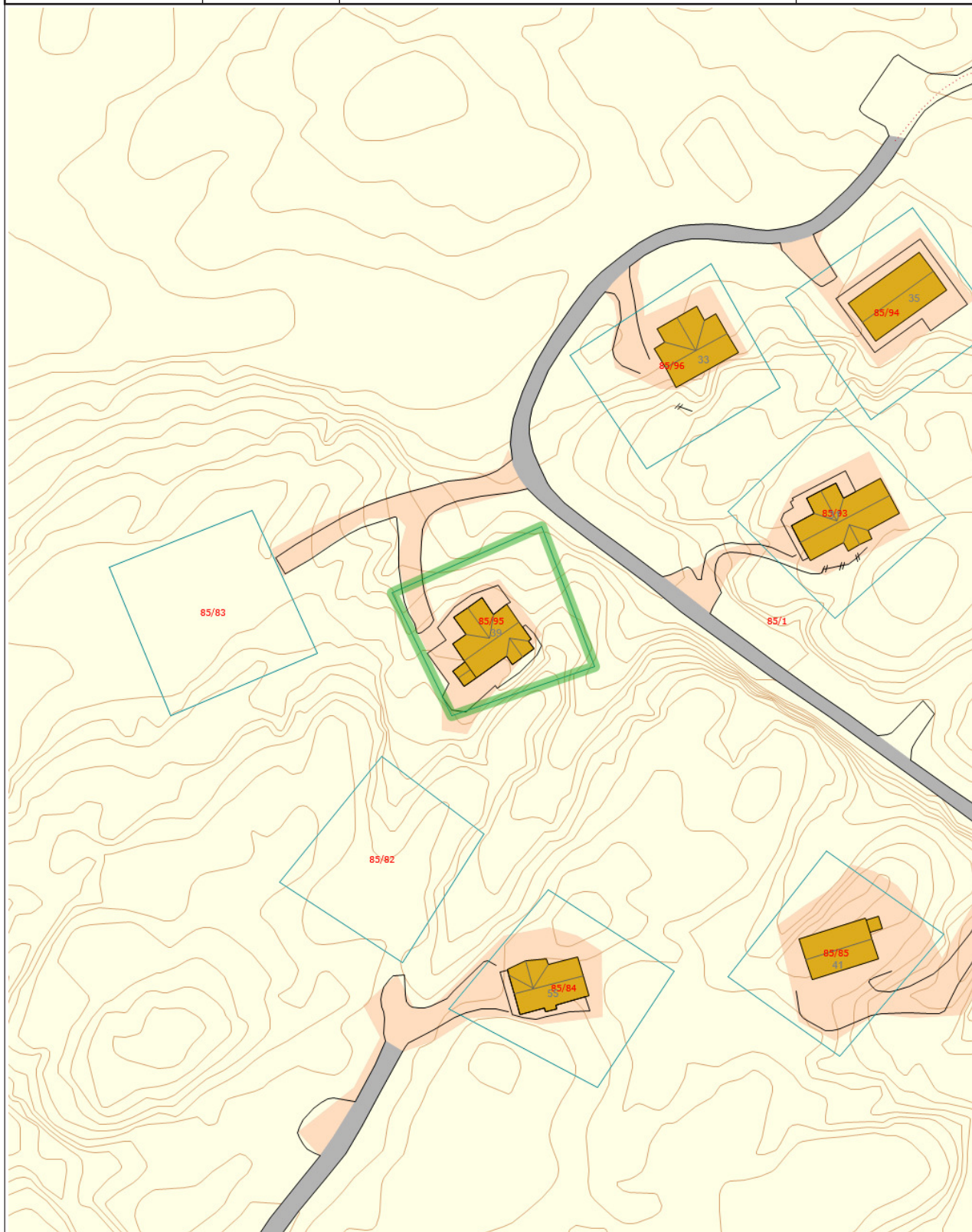
Eiendom: Gnr: 85 Bnr: 95 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Blomsterholmveien 39
6533 AVERØY

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)		Gjerde		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Taksprang
	Veranda		Fritidsbolig		Veg annen avgrensning
	Vegdekkekant		Sti		Veg
	Eiendomsteig		Høydekurve 1m Averøy		Bebygd område
	Annet				

Bygningsnr : 300382860

Bygningsdata

Bygningstype	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)		
Bygningsstatus	Ferdigattest (FA) - 05.12.2016	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	Bruksareal bolig	0.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	126.5
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	126.5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering (V)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk (1)	Antall bruksenheter	1
Avløp	Privat kloakk (2)	Antall boenheter	
Energikilder	Elektrisitet (E)	Bebygd areal	114.0
Oppvarmingstyper	Elektrisk (E)		

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Fritidsbolig (F)	1007 Blomsterholmveien 39	H0101	85/95	102.0	6	1	1	Kjøkken (1)

Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
H02			0.0	42.3	42.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	1		0.0	84.2	84.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	1	0	0,0	126,5	126,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato	Slettet dato
Ferdigattest (FA)	05.12.2016	12.12.2016	
Igangsettingstillatelse (IG)	11.07.2013	15.07.2013	
Rammetillatelse (RA)	11.07.2013	15.07.2013	

Detaljer (Kommunalt tillegg)

Fundamentering	
Privat vannforsyning	
Rensing privat kloakk	
Renovasjon	
Alternativt bebygd areal	0.0
Brenseltank nedgravd år	
Antall etasjer	
Antall røykløp	1
Septiktank	Nei
Materialer yttervegger	
Horisontale bærekonstruksjoner	
Vertikale bærekonstruksjoner	

Kontaktpersoner

ID	Navn	Adresse	Poststed	Rolle	Kategori	Status
F-220875	NERLAND SIV JANITA	Niels Juels gate 3	3732 SKIEN	Tiltakshaver (T)		Bosatt (B)
F-240170	NAAS NILS OLAV	NÅSVEGEN 340	6490 EIDE	Tiltakshaver (T)		Bosatt (B)

Referanser

Type	Referanse
Journalnummer (J)	Areal H01 og H02 endret etter ny gjennomgang av tegninger
Journalnummer (J)	2013001453

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6993019.0	420908.0	0.0	Ja

Eiendomsnr: 1554 - 85/95/0/0

Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	
Beregnet areal	777.4	Arealmerknad	
Etablert dato	22.09.2005	Oppgitt areal	778.0
Oppdatert dato	18.09.2025	Areaalkilde	Målebrev (1)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Fritidseiendom (F)
Tinglyst	Ja	Ikke fullf. Oppm.forr.	Nei
Seksjonert	Nei	Frist fullføring	
Har fester	Nei	Mangel ved oppm.krav	Nei
Under sammenslåing	Nei	Frist retting	
Nymatrikulert	Nei	Skyld	0.0

Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	1007 Blomsterholmveien 39	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
300382860		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	05.12.2016

Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr.dato	Matr.ført	Grunnlag	Tingl.status	Inv.vert (areal)	Berørte
Oppmålingsforretning (OP)	Kvalitetshaving for eksisterende eiendom	30.04.2012	23.08.2012				85/33, 85/84, 85/1, 85/19, 85/95, 85/82, 85/87, 85/75, 85/85, 85/77, 85/79, 85/80, 85/91, 85/78, 85/76, 85/17, 85/25, 85/90, 85/96, 85/28, 85/16, 85/94, 85/81, 85/92, 85/88, 85/20, 85/83, 85/89, 85/86, 85/27, 85/93
Kart- og delingsforretning (DL)	Fradeling av grunneiendom	22.09.2005				85/1 (-778.0), 85/95 (778.0)	

Tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status
F-240170	NAAS NILS OLAV	NASVEGEN 340	6490 EIDE
1/1	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)

Referanser

Type	Referanse
Journalnummer (J)	11/04

Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerknad	Merknad
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6993021.5	420908.0	0.0	Ja	777.4		

Vegadresse : 1007 Blomsterholmveien 39

Adressedata

Adressetilleggsnavn	
Kortnavn for adr.till.navn	
Kilde for adr.till.navn	
Eiendom	1554 - 85/95/0/0

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
300382860		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	

Kretser

Kretstype	Kretsnr	Kretsnavn
Grunnkrets (G)	402	Langøy
Kirkesogn (K)	08060402	Bremsnes (976997735)
Postnummerområde (P)	6533	AVERØY
Skolekrets (S)	2	Vestre
Stemmekrets (V)	2	Averøy vest

Adressehistorikk

Historisk adresse	Oppdatert	Adresseversjon
1554 1007 BLOMSTERHOLMVEIEN 390000	11.02.2016	1

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6993018.9	420907.9	0.0	Nei



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikkelbrev

For matrikkelenhets:

Kommune:

1554 - AVERØY

Utskriftsdato/klokkeslett:

20.02.2013 kl. 12:59

Gårdsnummer:

85

Produsert av:

Jarl Runar Flemmen

Bruksnummer:

109

Attestert av:

Averøy kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelens som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhets ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelens ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert byggnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: **www.matrikkel.no/matrikkelbrev**

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom

Bruksnavn:

Etableringsdato: 04.02.2013

Skylid: 0

Er tinglyst: Ja

Har festegrunner: Nei

Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst

Beregna areal for 85 / 109

Areal (m2) Kommentar

105,8

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle

Status

Føds.d./org.nr

Navn

HASSELØ KARL KRISTIAN

Bruksenhet

Adresse
LANGØYNESET
6530 AVERØY

Andel

1 / 1

Forretninger

Forretningstype	Arsak til feilretting	Tinglysningsstatus	Tinglysningsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
-----------------	-----------------------	--------------------	------------------------	-----------------	----------------------	----------

Oppmålingsforretning

Tinglyst

08.02.2013

31.01.2013

31.01.2013

1554flj

Rolle

Avgiver

Mottaker

Matrikkelenhet

85/102

85/109

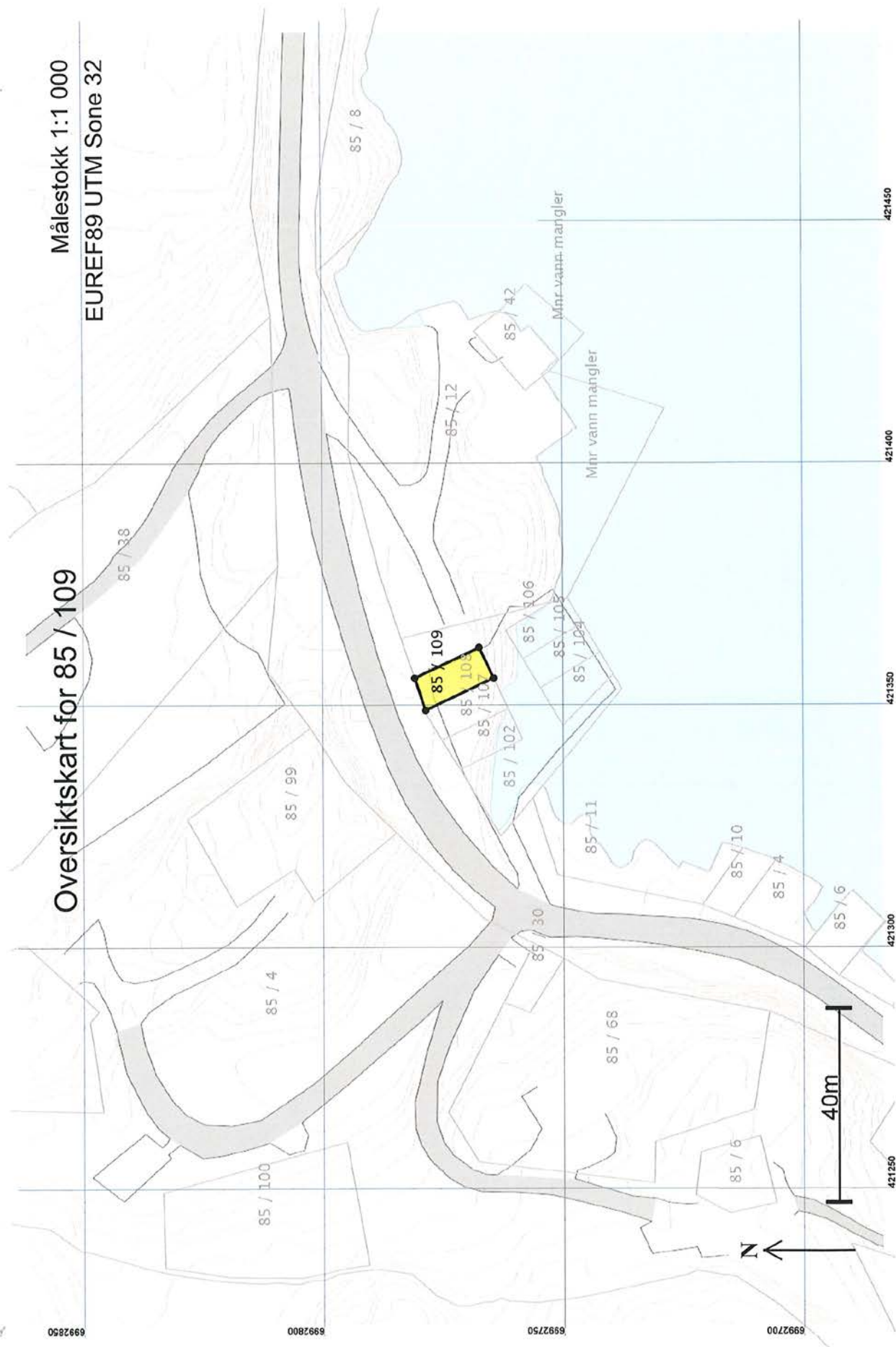
Arealendring

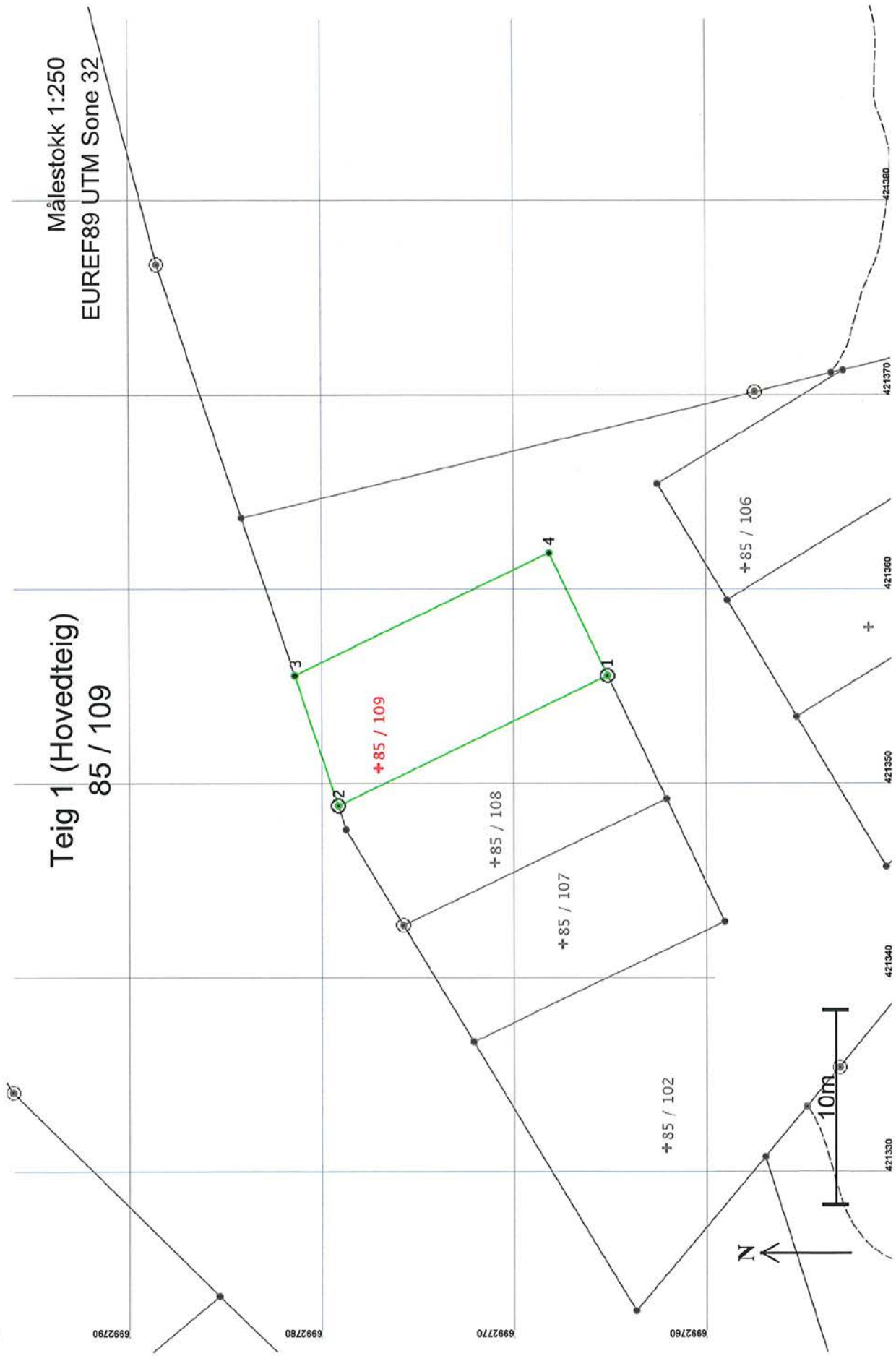
-105,9

105,8

Oversiktskart for 85 / 109

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32





Areal og koordinater

Areal: 105,8

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6992777 Øst: 421351

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Merke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6992765,32	421355,50	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	69 Beregnet	10	
2	6992779,35	421348,82	15,54 Ikke hjelpelinje				
			Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	69 Beregnet	10	
3	6992781,60	421355,50	7,05 Ikke hjelpelinje				
			Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	10	
4	6992768,33	421361,82	14,70 Ikke hjelpelinje				
			Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	10	
			7,00 Ikke hjelpelinje				



Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom

Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 601411802
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
962378064	AVERØY KOMMUNE	Postboks 152 Bruhagen, 6538 AVERØY

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Ulik hjemmelshaver: NEI
[REDACTED]	HASSELØ KARL KRISTIAN		LANGØYNESET, 6530 AVERØY	

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
1554	85		102

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr
1554	85	109

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Kommuneplankart

TEGNFORKLARING

Begynnelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

Nåværende	Forutgående	Ytterligere - ny i forhold til forrige kommuneplan
		Boligbebyggelse
		Fritidsbebyggelse
		Foretning
		Tjenesteyting
		Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
		Næringsbebyggelse
		Idrettsanlegg
		Naust
		Grav og urnelund
		Sentrumsformål
		BEN - Bolig, Ennerv, Naust

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)

		Havn
		Parkering
		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

		Friområde
--	--	-----------

Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)

		Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift
--	--	--

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11-7 NR.6)

		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
		Drikkevann

Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

	H510 - Hensyn til landbruk
	H530 - Hensyn til friluftsliv
	H570 - Bevaring av kulturmiljø
	H110 - Nedslagsfelt for drikkevann
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Restriksjoner etter annet lovverk enn PBL

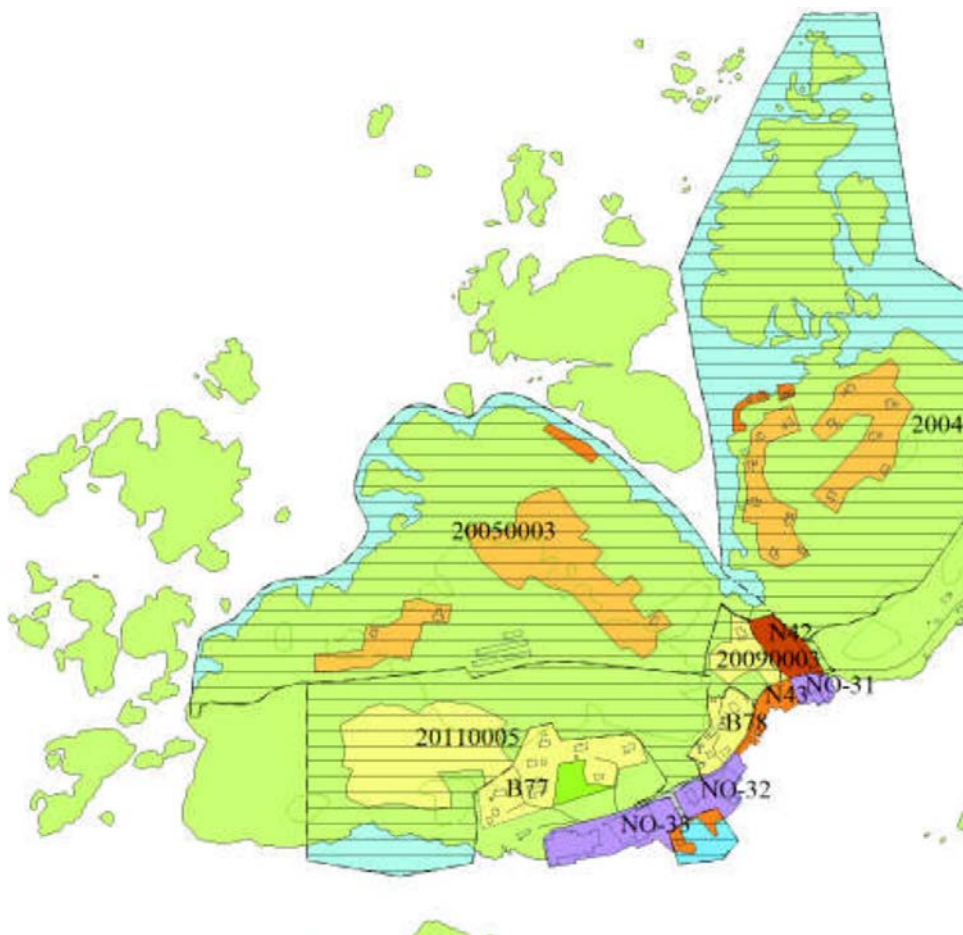
	H720 - Båndlegging etter lov om naturvern
	H730 - Båndlegging etter lov om kulturminner

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

	Hovedveg
	Hovedveg tunnel / bro
	Samleveg
	Gang-/sykkelveg

Linjesymboler

	Bestemmelsegrense
	Byggegrense
	Planens begrensning





Averøy kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 85	Bnr: 95	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Blomsterholmveien 39 6533 AVERØY			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpFormålgrense		Regulert senterlinje
	Fritidsbebyggelse		Annet friområde		Privat veg
	Friluftsområde		Vann- og avløpsanlegg		Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass		RpFormålgrense		Regulert senterlinje
	Fritidsbebyggelse		Annet friområde		Privat veg
	Friluftsområde		Vann- og avløpsanlegg		Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass		Regplan raster Averøy		Høydekurve 1m Averøy

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Hasseløya hytteområde

Plan ID: 20050003

Plankartet (revidert 03.02.2005) vedtatt av Averøy kommunestyre 15.03.2005 i sak 11/2005.

Planbestemmelsene (revidert) 19.11.2021

Planbestemmelsene vedtatt administrativt, 19.11.2021, arkivsaksnr.: PLAN-21/00372

----- # -----

1 GENERELT

1.1 Planområdets avgrensning

Det regulerte området er på plankartet vist med kraftig stiplet linje.

1.2 Området er regulert til følgende formål:

Byggeområder	Hytter, H1-H22 Naust
Friområde	Utsiktspunkt
Spesialområder	Friluftsområde på land Friluftsområde i sjø Fiskehjeller Slamavskillere, S1-S3
Fellesområder	Privat veg/interne veger, V1-V3 Parkeringsplasser, P1-P3 Avkjørsler til tomter

2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Forhold til terreng

Terrenget i planområdet skal i størst mulig utstrekning bevares i sin opprinnelige form. Ved planlegging og utføring av tiltak skal tiltaket i størst mulig grad tilpasses terrenget. Dvs. at det ved planlegging og utføring av tiltak skal søkes den løsning som medfører minst mulig terrenginngrep.

2.2 Forhold til kulturminner

Kulturminner i området som steingarder, tufter og drag skal bevares.

2.3 Plassering av bygg, naust vei og andre tiltak

Tomt, hytter, naust, interne veier, avkjørsler og andre tiltak skal plasseres lavest mulig i terrenget. Plassering horisontalt og vertikalt skal godkjennes av kommunen.

2.4 Sanitæranlegg

Vann og sanitæranlegg kan tillates innlagt i hyttene etter godkjenning av kommunen.

2.5 Fargesetting av og materialbruk for hytter og naust

Fargesetting på bygg skal være dempet/mørk både på vegger, vindskier, vindusomramming, vinduslemmer m.v.

Utvendige vegger skal være av tre, men kan kombineres med naturstein eller mørk tegl, såfremt dette gir en god arkitektonisk løsning og er bygningsteknisk forsvarlig.

Taktekking skal utføres med torv, tre eller andre tekkingsmaterialer med mørk, matt og ikke reflekterende virkning.

2.6 Omdisponering av bygg

Omdisponering av fritidsbolig til bolig tillates ikke. Omdisponering av naust til bruk som vil kunne innebære overnatting er ikke tillatt.

2.7 Ferdsel

Fri ferdsel langs strandlinjen skal ikke hindres. I områder hvor planen tillater tiltak langs strandlinjen skal det ved planlegging og gjennomføring tilrettelegges for fri ferdsel.

2.8 Privatrettslige avtaler

Etter at denne reguleringsplan er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

2.9 Byggegrenser

Der hvor det ikke er angitt byggegrense er byggegrense lik formålsgrense. Dette gjelder også mot sjø. Bestemmelsen overstyrer ikke plan- og bygningsloven § 29-4 angående bygging mot nabogrense.

3 BYGGEOMRÅDER FOR HYTTER (H1-H22)

3.1 Byggeområder for hytter

Byggeområdene H1-H22 er avsatt for hytter til fritidsbruk. Hvert byggeområde er koordinatfestet i områdets midtpunkt. Ved plassering av bygg skal det koordinatfestede punktet ligge innenfor byggets yttervegger.

For hvert byggeområde kan det fradeles en tomt på inntil 1000 m².

3.2 Antall bygg p.r. tomt

På hver hyttetomt skal det oppføres et bygg. Bod skal bygges i sammenheng med hytta og inngå som en del av det totale bebygde areal (BYA). Frittstående uthus tillates ikke.

3.3 Bygnings areal

Bebygd areal (BYA) på tomt skal maksimalt være 140 m².

3.4 Grunnmur høyde

Maksimal høyde på grunnmur skal maksimalt være 1.2 meter over terreng.

3.5 Bygnings høyde

Maksimal gesims- og mønehøyde skal være henholdsvis 3.0 m og 5.0 m målt fra topp grunnmur/topp drager over pilarer.

3.6 Tak utforming

Tak skal utformes med fall mellom 18-37 grader, innenfor rammene beskrevet i § 3.3 og 3.5.

3.7 Gjerde/flaggstang

Oppføring av gjerde/flaggstang er ikke tillatt.

4 BYGGEOMRÅDE FOR NAUST

4.1 Byggeområde for naust

Byggeområdet er avsatt for 22 naust til fritidsbruk, for lagring av båt og tilhørende redskaper.

Bygg og anlegg i naustområdet som plasseres under kote +2,5 m skal prosjekteres og bygges slik at de tåler saltvann- og bølgepåvirkning.

Før en utbygging av området kan igangsettes skal en samlet situasjonsplan godkjennes av kommunen. Situasjonsplanen skal vise adkomst, tilrettelegging for ferdsel langs strandlinjen, plassering av samtlige naust og fellesareal som viser stø for hvert enkelt naust eventuelt felles løsning for utsetting av båt.

4.2 Bebygd areal

I byggeområdet skal bebygd areal (BYA) p.r. tomt være maksimalt 32 m².

4.3 Antall bygg p.r. tomt

På hver tomt skal det settes opp ett naust.

4.4 Naust høyde, lengde og bredde

I byggeområdet skal maksimal mønehøyde være 3,5 m målt fra overkant gulv. Maksimal lengde skal være 8 m og maksimal bredde skal være 4 m.

4.5 Tak utforming

Tak skal utformes med fall mellom 18-27 grader, innenfor rammene beskrevet i § 4.4.

4.6 Separat/sammenbygd

Kommunen kan sette krav til at naustene helt eller delvis skal bygges i sammenheng.

5 FRIOMRÅDE

5.1 Friområde

I friområdet kan det tillates oppført tiltak av mindre varig karakter. Det skal ved opparbeidelse av benker og lignende tas særskilt hensyn til eksisterende terreng og tiltak tilpasses terrengets topografi.

6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Friluftsområde på land

I friluftsområdet skal nåværende arealbruk opprettholdes. Områdets karakter av utmarksområde mv. skal bevares og eksisterende vegetasjon vernes.

6.2 Friluftsområde i sjø

I friluftsområde i sjø skal nåværende arealbruk opprettholdes. Før evt. tiltak i sjø settes i verk, kreves det tillatelse etter "Lov om havner og farvann". Dette gjelder også for tiltak i hht. §4.1 i disse bestemmelser (vedr. bygging av naust).

6.3 Spesialområde for slamavskillere S1- S3

Spesialområde viser avsatt plass for lokalisering av slamavskillere for utslipp av avløpsvann fra området.

Slamavskillere 1-3 skal plasseres og tilpasses terrenget på en slik måte at de blir til minst mulig sjenanse for synsinntrykk fra omkringliggende miljø. Den naturlige vegetasjonen rundt skal i størst mulig grad tilbakeføres.

6.4 Fiskehjeller

I området for fiskehjeller skal arealbruk opprettholdes.

7 FELLESOMRÅDER

7.1 Felles trafikkareal

Felles trafikkareal omfatter områdene for private veger, parkeringsplasser.

7.2 Privat veg/interne veger V1- V3

Interne veger V1 – V3 skal være åpen for trafikk til og fra hyttene, naustene, fiskehjellene og for besøkende i området. Bom eller andre tiltak som kan hindre ferdsel på de interne vegene tillates ikke.

Interne veger skal ha en maksimal bredde på 4,0 meter inklusiv skulder og være tilrettelagt for tilkomst med slambil og brannbil. Vegene skal utformes og legges i terrenget på en slik måte at annet trafikk areal som grøfter og skjæringer gir minst mulige terrenginngrep.

7.3 Felles parkeringsplasser P1-P3

Områdene P1- P3 er avsatt til felles parkeringsplass for området.

7.4 Avkjørsler

Avkjørsler til tomtene er markert med skråkravur på plankart og skal tilpasses terrenget i hvert enkelt tilfelle

----- # -----

Reguleringsbestemmelser

Drift av felles anlegg

Tomteeiere i Hasseløya naustområde skal overta ansvar for drift og vedlikehold av felles anlegg, som vei, fellesområde og flytebrygge, og samtlige eiendommer skal delta med sin forholdsmessige del av vedlikeholdskostnadene gjennom sitt pliktige medlemskap i tomtefellesskapet.

Den enkelte tomtekjøper plikter å samarbeide med de andre om tiltak av felles betydning.

Reguleringsbestemmelser

Utførelse av sjøhus for seksjoner skal være i samsvar med vedlagte tegninger, dette for å bevare et helhetlig område.

Dersom det inngås enighet mellom samtlige 7 grunneiere i området kan det, dersom det godkjennes av Averøy kommune, enes om alternativ fasade og arkitektur. Grunnflate-mål og plassering skal være som anvist

Infrastruktur

Dersom det er enighet om at AS Dæsings skal regulere og administrere et strøm abonnement og tilkobling skal tomteeiere plikte å koble seg til opplagt strømforsyning innen et år etter påbegynt bygging. Ved tilkobling betales en «etableringsavgift» samt et fast månedsbeløp i tillegg til forbruk. AS Dæsings skal kun ta betalt for å dekke kostnader* i denne forbindelse, det skal ikke legges opp til større fortjeneste på dette.

**kostnader defineres som påløpte kostnader fra strømlleverandør og administrasjon*

Ja jeg ønsker elektrisitet på nevnte tomt, og er enig i at dette administreres av AS Dæsings ☒

Nei, jeg ønsker ikke tilgang til elektrisitet på nevnte tomt..... ☐

Vedlegg

1. Kart over tomtene
2. Nausttegninger



Adresse

Blomsterholmveien 39, 6533 AVERØY

Dato for energimerking

10.08.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-328978

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300382860

Gårdsnummer

85

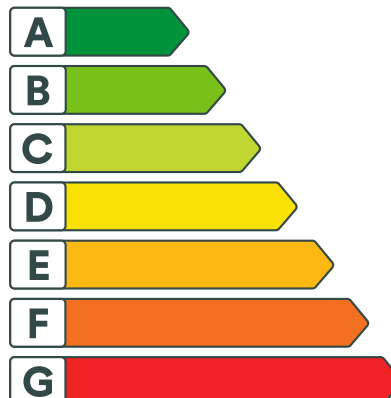
Bruksnummer

95

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2014

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

94,0 m²

Oppvarmet bruksareal

87,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

182,13 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

184,53 kWh/m²

Totalt levert pr. år

16 840 kWh



Blomsterholmveien 39, 6533 AVERØY



Detaljering

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



Blomsterholmveien 39, 6533 AVERØY



Tiltak

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: 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 3: 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 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Blomsterholmveien 39

Avstand til sjø

145 m

Offentlig transport

✈	Kristiansund Kvernberget	41 min	🚶
🚋	Hasløya Linje 504	10 min	🚶
		0.9 km	
🚋	Nordmøre fisk Linje 504	12 min	🚶
		1.2 km	

Avstand til byer

Kristiansund	33 min	🚶
Molde	1 t 4 min	🚶

Ladepunkt for el-bil

🚗	IONITY GmbH IONITY Atlanterhavsvei...	12 min	🚶
🚗	Håholmen Havstuer	13 min	🚶

Havner i området

- Håholmen Gjestehavn

Aktiviteter

Strømsholmen Sjøsportsenter	17 min	🚶
Kvernes Stavkirke	21 min	🚶

Sport

⚽	Langøyneset Ballspill, fotball	3 min	🚶
		3 km	
⚽	Henda skole Aktivitetshall, ballspill	4 min	🚶
		4.1 km	
🏊	Pro Gym Kårvåg	11 min	🚶
🏊	Family Sports Club Averøy	19 min	🚶

Dagligvare

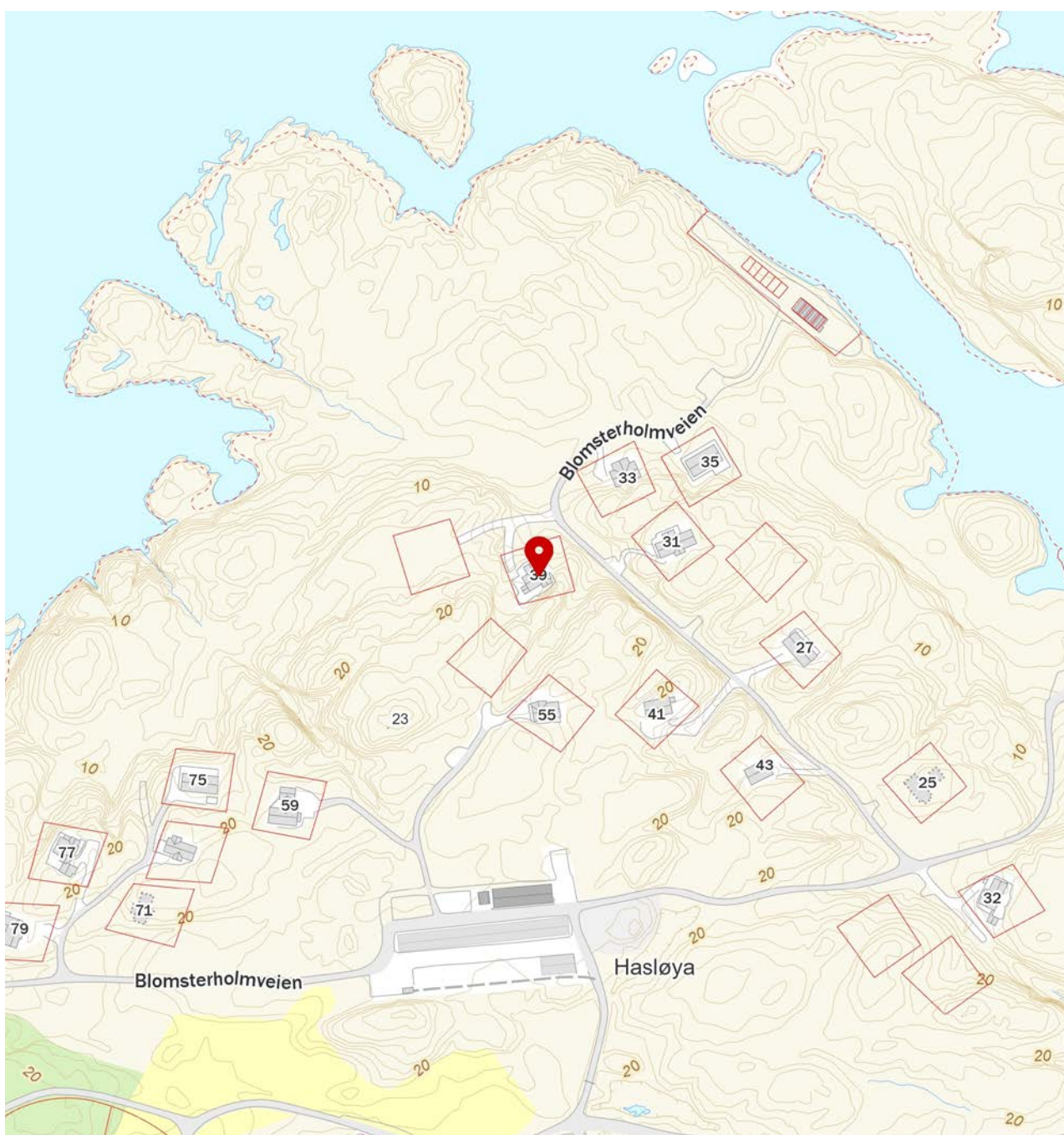
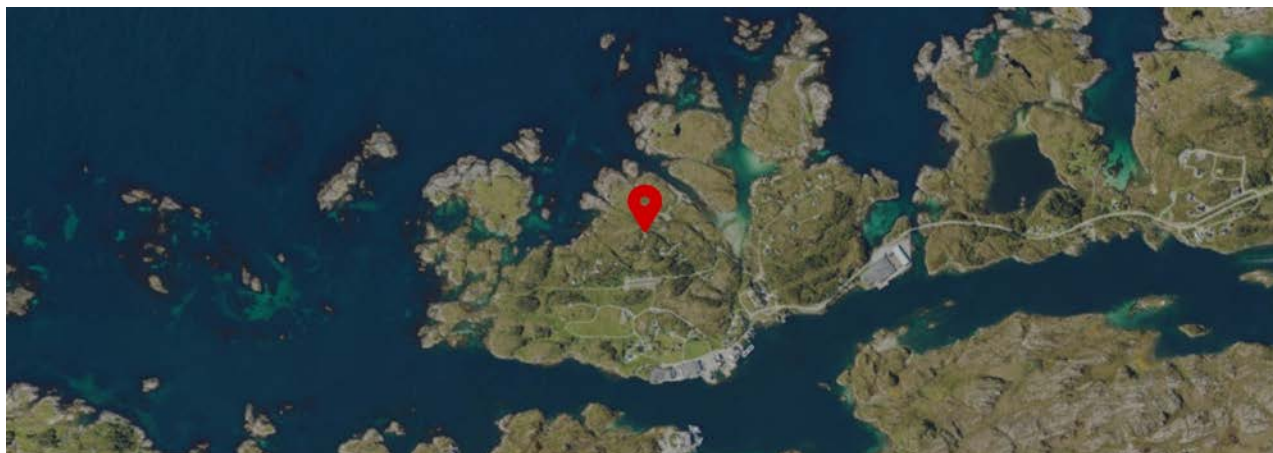
Bunnpris Langøya Post i butikk, PostNord	4 min	🚶
	3.4 km	
Coop Prix Bådalen PostNord	10 min	🚶
	11.7 km	

Varer/Tjenester

🏪	Abc-Centeret	16 min	🚶
🏪	Apotek 1 Averøy	16 min	🚶
🍷	Bruhagen Vinmonopol	16 min	🚶



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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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 garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

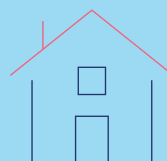
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

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

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0191/26

Adresse: Blomsterholmveien 39, 6533 AVERØY, gnr. 85,
bnr. 95 og 109 i Averøy kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 14.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/