Fjærvikslettet 22

HALSANAUSTAN

notar

Prisantydning Kr 2 190 000,- **Boligtype** Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen
BRA-i/BRA Total 70/140 kvm **Megler** Aleksander Faksvåg Talgø Tlf 990 26 362

notar

Fjærvikslettet 22

Hytte med flott sjøutsikt og fin beliggenhet i fremste rekke. Anneks. Halvpart av naust

Adresse	Fjærvikslettet 22 6680 HALSANAUSTAN
Prisantydning	Kr 2 190 000,-
Omkostninger	Kr 73 740,-
Totalpris	Kr 2 263 740,-
BRA-i/BRA Total	70/140 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen
Byggeår	1986
Soverom	2

Din lokale eiendomsmegler Aleksander Faksvåg Talgø har gleden av å presentere Fjærvikslettet 22! Velkommen til Hytta har en flott beliggenhet i Fjærvikan hytteområde og ligger i fremste rekke. Hytta ble bygd i 1986, men er påbygd med anneks og innredet kjeller. Det er ett soverom i hytta, ett i anneks og ett i kjeller. Eiendommen har en skjermet beliggenhet med lite innsyn og har flott sjøutsikt og gode solforhold. Velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N

Aleksander Faksvåg Talgø

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

Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	13
Nøkkelinformasjon	14
Plantegning	23
Vedlegg	25
Budgivning	94

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.

Salgs-garanti
Ingen salg
Ingen regning

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 budgivining:
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"

Fasade

Stue

Stue

Stue

Stue

Stue

Kjøkken

Kjøkken

Bad

Bad

Bad

Soverom

Soverom

Soverom

Soverom

Fasade

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Fjærvikslettet 22 tilbyr en sjelden kombinasjon av fredelige omgivelser, gode solforhold og enestående nærhet til sjøen. Eiendommen ligger i et område preget av spredt boligbebyggelse og vakkert kulturlandskap, perfekt for deg som søker ro og naturopplevelser.

ADKOMST

For å komme til eiendommen Fjærvikslettet 22, 6680 Halsanaustan, kan man benytte seg av privat vei som eiendommen er tilknyttet.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE
Fjærvikslettet 22, 6680 HALSANAUSTAN

OPPDRAGSNUMMER
4-0018/26

SELGER
Åsmund Hoel

MATRIKKEL
Gårdsnummer 215, bruksnummer 1, festenummer 17, , ideell andel 1/1.
i Heim kommune.

EIEFORM
Eiet

BOLIGTYPE
Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen

ENERGIKLASSE
Energifarge Ukjent og bokstav E.

INFO ENERGIKLASSE
Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen. Laveste karakter må legges til grunn.

STRØMFORBRUK
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT
Festet tomt på 1.000 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT
Eiendommen har gruset innkjøring med parkering på egen tomt. Rundt boligen består tomten i hovedsak av naturterreng med stedlig vegetasjon og terrengtilpasning til omgivelsene. Tomten ligger delvis i skrånende terreng, og bebyggelsen er tilpasset terrengforholdene. Dette gir eiendommen en naturlig forankring i landskapet, men innebærer også høydeforskjeller på deler av tomten. Det er gangavstand fra boligen ned til naustet, som er plassert i strandsonen. Tomtens utforming gir funksjonell sammenheng mellom fritidsbolig og sjøtilknytning.

ÅRLIG FESTEAVGIFT
Kr 3 300,-

REGULERING AV FESTEAVGIFT
Hvert 10år iht. konsumprisindeks.

INNLØSNINGSVILKÅR FESTEKONTRAKT
Tomten kan ikke kjøpes iht. landbruksunntaket.

TAKST
Tilstandsrapport datert 03.02.2026. utført av Sertifisert Takstingeniør Terje Storhaug.

BYGGEÅR
1986

BYGGEMÅTE
Hytta er opprinnelig oppført hovedsakelig på pilarer, som løfter konstruksjonen fra grunnen med naturlig ventilasjon under bygget. I ettertid er det etablert et rom under deler av hytta med murte og pussede vegger mot terreng. Yttervegger over terreng er en trekonstruksjon med utvendig stående bordkledning, og det er i tillegg observert partier med tømmerkonstruksjon. Eiendommen ligger sjønært og er eksponert for maritimt klima.

Grunn og fundamenter består av pilarer og punktfundamenter, samt en murt konstruksjon i underetasjen. Det er registrert terrengfall mot deler av grunnmuren.

Grunnmuren er en mur- eller betongkonstruksjon som er utvendig pusset. Utvendig mot terreng er det montert grunnmursplate som fuktsikring.

Det foreligger begrenset dokumentasjon på utførelse av drenering og fuktsikring for den murte delen av konstruksjonen.

Taket har en sperrekonstruksjon og er tekket med stålplater. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i aluminium eller stål. Deler av hytta mangler takrenner og nedløp.

Bygningen har en kombinasjon av PVC-vinduer med isolerglass og eldre trevinduer med enkle glass. Dørene er hovedsakelig malte tredører av eldre utførelse, i tillegg til en malt, isolert kompaktdør med isolerglassfelt.

Eiendommen har et sammenhengende terrasseanlegg i trekonstruksjon som er oppført på pilarer og punktfundamenter. Rekkverk er i trekonstruksjon. Mellom hytta og annekset er det etablert et overbygd terrasse- og gangareal.

Naustet er oppført i en enkel trekonstruksjon med bærende bindingsverk og utvendig stående trekledning. Taket er et saltak tekket med profilerte stålplater, og bygningen er etablert direkte på grunn eller berg.

Annekset er oppført i en tradisjonell trekonstruksjon med bindingsverk i yttervegger og utvendig stående trekledning. Taket er et saltak med tekking av profilerte stålplater, og konstruksjonen er fundamentert med punktvis understøttelse.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking
Avvik: Det er registrert begynnende rustdannelse i nedkant av enkelte takplater og ved plateskjøter. Videre fremstår utførelsen av gradrenne og forkantbeslag som ikke fagmessig utført. Det mangler beslag i gradrenne, og vann ledes direkte ned på undertak av asfaltpapp.

- Utvendig - Nedløp og beslag
Avvik: Deler av hytta mangler takrenner og/eller nedløp. Takvann ledes dermed direkte ned langs yttervegger og mot grunn/terreng uten kontrollert bortledning.

- Utvendig - Veggkonstruksjon
Avvik: Deler av fasaden fremstår som noe ufagmessig utført. Det mangler beslag over enkelte vinduer og dører, og det er begrenset lufting i underkant av bordkledningen. Det er registrert stedvis værslitasje på overflater. I partier med tømmerkonstruksjon er det observert begynnende råteskader.

- Utvendig - Vinduer
Avvik: Bygningen har en kombinasjon av PVC-vinduer med isolerglass og eldre trevinduer med enkle glass. Noen av de eldre vinduene er ikke blitt skiftet ut og fremstår med alder og bruksslitasje.

- Utvendig - Dører
Avvik: Eldre malte tredører er registrert med bruksslitasje. Det er observert at enkelte dører tar i karm og ikke lukker tilfredsstillende. Dette indikerer behov for justering og eventuell ettergang av hengsler og karm.

- Innvendig - Pipe og ildsted
Avvik: Boligen har elementpipe og vedovn. Det er innhentet informasjon fra Heim brann og redning (14.01.2026) som viser at siste planlagte feiing og tilsyn (20.03.2025) ikke ble gjennomført. Nytt intervall er satt til 19.03.2029.
Som følge av manglende gjennomført feiing og tilsyn er pipe og ildsted ikke kontrollert i nyere tid, og den tekniske tilstanden vurderes derfor som ukjent innenfor rammen av denne rapporten. Det foreligger ingen registrerte avvik i brannvesenets oversikt, men dette erstatter ikke faktisk kontroll.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Overflater Gulv
Avvik: Badet har flislagt gulv med varmekabler. Gulvet fremstår som relativt flatt uten generelt fall mot sluk. Det er etablert en oppstøpt kant for å skape lokalt fall mot dusjsonen, men øvrige deler av gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk. Ved eventuell lekkasje fra servant, rørinstallasjoner eller annet utstyr vil vann kunne bli stående på gulvet eller renne mot tilstøtende konstruksjoner. Det er også registrert manglende elastisk fuge i overgang mellom gulv og vegg, hvor det i stedet er benyttet fast fuge.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Ventilasjon
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom - Underetasje > Bad - Overflater Gulv
Avvik: Det er målt ca. 3 mm fall fra topp flis ved dør og ned

til topp slukrist. Dette anses som manglende/ikke tilstrekkelig fall i henhold til anbefalte løsninger for våtrom. Det er etablert en oppkant ved dusjsonen for å oppnå fall innenfor dusjområdet, men denne kanten hindrer eventuelt lekkasjevann fra øvrige installasjoner (servant, rørkoblinger mv.) i å renne uhindret til sluk.

- Våtrom - Underetasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - Underetasje > Bad - Ventilasjon
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Avvik: Hytta er opprinnelig oppført på pilarer/påler over terreng. Det er i ettertid etablert rom under deler av hytta med murt og pusset konstruksjon mot terreng. Det foreligger ingen dokumentasjon på etablering av drenering eller fuktsikring rundt denne konstruksjonen. Det er usikkert om det er etablert tilfredsstillende drensledning, fallforhold og bortledning av overflatevann.

- Tomteforhold - Terrengforhold
Avvik: Rom under terreng er etablert i ettertid ved oppmuring mellom pilarer. Opprinnelige tegninger viser at hytta er prosjektert og oppført på pilarer over terreng. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av grunnmur, fuktsikring eller drenering for den murede delen. Terreng faller delvis mot baksiden av grunnmuren, og det er usikkert om det er etablert tilstrekkelig drenering rundt rommet. Rom under terreng anses generelt som en risikokonstruksjon med tanke på fuktbelastning.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik: Det foreligger begrenset dokumentasjon på utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, herunder alder, utførelse og tilstand. Anlegget er privat, og forholdet medfører noe usikkerhet knyttet til funksjon og levetid.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Våtrom - Underetasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING
Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

REGULERINGS- OG AREALPLANER
Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse.
Iht. kommuneplanens arealdel så er eiendommen avsatt til bolig.

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 Heim kommune.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming og vedfyring. Boligen benytter elektrisk varme og vedovn som oppvarmingssystem. Badene er utstyrt med varmekabler i gulvet.

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

PARKERINGSFORHOLD
Parkering på egen tomtegrunn.

VEI/VANN/KLOAKK
Privat vei. Privat vann via Halsabygda vassverk. Privat septikk.

ADGANG TIL UTLEIE
Eiendommen kan leies ut i sin helhet til fritidsformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Det foreligger godkjent tillatelse for tilbygg (anneks) fritidsbolig, datert 10.03.2026.

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til hytta, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres.

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

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

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

INNHOLD
1. Etasje:
BRA-i 70 kvm: Vindfang, kjøkken, stue, gang, bod, soverom og bad
BRA-e 4 kvm: Utvendig bod (utedo)

Underetasje:
BRA-e 14 kvm: Soverom og bad

Naust:
BRA-e 37 kvm: Naust

Anneks:
BRA-e 15 kvm: Soverom og bad

STANDARD
Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet har lakkert tregulv, panel på vegger og panel i himling. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkeninnredning, vask, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Fronten til kjøleskapet er demontert og opplyst lagret på hems. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:
Badet fra 2005 har fliser på vegger, malte plater i himling og flis med varmekabler på gulv. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys og dusj med glassdører. Det er elektrisk styrt vifte.

Bad underetasje:
Badet i underetasjen fra 2005 har fliser og malt mur på vegger, MDF panelbord i himling og flis med varmekabler på gulv. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys og toalett. Det er elektrisk styrt vifte.

Innvendige overflater:
Gulv: Hovedsakelig tregulv.
Vegger: Hovedsakelig kledd med malt eller behandlet trepanel.
Himling: Hovedsakelig kledd med malt eller behandlet trepanel.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber og plastrør.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Badene er utstyrt med elektrisk styrt vifte.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank på 115 liter fra 2007, plassert på bad i underetasjen.
- Oppvarming: Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme og vedovn.

HVITEVARER
Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

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

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

AREALER
BRA - i: 70 m²
BRA - e: 70 m²
BRA totalt: 140 m²

FRITIDSBOLIG
Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-e: 14 m² Soverom og bad
1. etasje
BRA-i: 70 m² Vindfang, kjøkken, stue, gang, bod, soverom og bad
BRA-e: 4 m² Utvendig bod (utedo)

NAUST
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 37 m² Naust

ANNEKS
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 15 m² Soverom og bad

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING
Naust
Felles naust sammen med nabo, 1/2 part hver.

ØKONOMI
PRISANTYDNING
Kr. 2 190 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr 8 587,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER
Feiing, eiendomsskatt, slam og renovasjon.

Avgiften fordeles på fire terminer.

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

Vann fra Halsabygda Vassverk er privat vann og kommer i tillegg.

VANNAVGIFT
Årlig kr 3 830,-
Vannavgift år: 2025

INFO VANNAVGIFT
Eiendommen er tilknyttet Halsabygda Vassverk.

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR
Kr. 1 322 515,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI
I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen. Formuesverdi er derfor beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

OMKOSTNINGER
kr. 2 190 000,- (Prisantydning)
---
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 54 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 73 740,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 2 263 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

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

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

5055/215/1/17:
29.07.2005 - Dokumentnr: 7087 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Årlig festeavgift: NOK 2 150
Pant for forfalt festeavgift. Bestemmelse om regulering av festeavgiften. Kan ikke overdras/fremleies uten samtykke fra bortfester. Bortfester har forkjøpsrett ved overføring til andre enn nærstående familie
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1988 - Dokumentnr: 4311 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5055 Gnr:215 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1820777 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1571 Gnr:15 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

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

GRUNNBOKSDATO
19.03.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER
DIVERSE
Utenlandsk kjøper:
Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Hvis søknad om D-nummer skal sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing, plikter budgiver å ta forbehold som lyder følgende i sitt bud:

"Forbehold om tillatelse fra selger til å sende søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysning av skjøte. Dette medfører forsinket oppgjør til selger".

I disse tilfellene oppbevarer kartverket skjøtet inntil kjøper

har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Kjøper plikter å fremlegge nødvendige dokumenter for søknad om D-nummer i forbindelse med kontraktsignering, og før overtagelse. Dersom kjøper ikke får innvilget søknad om D-nummer, plikter kjøper å videreselge eiendommen for egen risiko og regning.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte medfører at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Ta evt. kontakt med megler for nærmere informasjon vedr. søknad om D-nummer, forbehold i bud m.m.

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
23.03.2026

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

MEGLER
Aleksander Faksvåg Talgø , Eiendomsmegler MNEF/ Partner/ Fagansvarlig
Epost: aleksander@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	43 750,-	(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	14 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 000,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	15 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON
BOLIGSELGERFORSIKRING
For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

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

SENTRALE LOVER
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av

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

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

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

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

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

Plantegning dagens innredning/bruk

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

INTERIØRFOTO

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

FJÆRVIKSLETTET 22

Plantegning
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Tegning tilbygg
Byggetillatelse Hytte
Godkjent tilbygg fritidsbolig
Søknad om byggetillatelse hytte
Byggetillatelse
Info bortfester
Kommuneplan
Reguleringsplan

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Notar Kristiansund

Oppdragsnr.

4-0018/26

Selger 1 navn

Åsmund Hoel

Gateadresse

Fjærvikslettet 22

Poststed

HALSANAUSTAN

Postnr

6680

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Arne Hoel

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Åsmund Hoel

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap:

Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 4-0018/26

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Document reference: 4-0018/26

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 4-0018/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 4-0018/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åsmund Hoel	bc4918fedbdb0f9d8cbbc61f9aebc80f6ef169dc	13.01.2026 15:41:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4-0018/26

- 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

Fjærvikslettet 22, 6680
HALSANAUSTAN

HEIM kommune

gnr. 215, bnr. 1, fnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 70 m²

Befaringsdato: 03.02.2026 **Rapportdato:** 17.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22333-1388 **Eiendomsverdi ref nr:** KL5410

Foretak: VerdiAnalyse AS **Takstingeniør:** Terje Storhaug **Vår ref:** Terje Storhaug

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

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team
Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

Rapportansvarlig

Terje Storhaug
Uavhengig Takstingeniør
ts@verdi-analyse.no
953 01 501

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Hytta er opprinnelig oppført hovedsakelig på pilarer, slik at konstruksjonen over terreng er løftet fra grunnen med naturlig ventilasjon under bygget. Dette gir normalt gode forhold med tanke på fuktbelastning. I ettertid er det etablert rom under deler av hytta med murte og pussede vegger mot terreng. Denne delen representerer en mer fuktutsatt konstruksjon, og det foreligger begrenset dokumentasjon på utførelse av drenering og fuktsikring.

Grunn og fundamenter består av pilarer og punktfundamenter, samt murt konstruksjon i underetasjen. Det er registrert terrengfall mot deler av grunnmuren, noe som kan medføre økt fuktbelastning over tid.

Yttervegger over terreng er trekonstruksjon med utvendig kledning. Eiendommen ligger sjønært og er eksponert for maritimt klima, noe som gir økt vær- og saltpåvirkning på utvendige bygningsdeler. Tak og utvendige overflater må derfor påregnes jevnlig vedlikehold.

Innvendig har hytta tradisjonelle overflater med trepanel på vegger og himlinger samt tregulv. Badet er flislagt med varmekabler i gulv. Det er registrert begrenset fall til sluk og detaljer som ikke fullt ut tilfredsstiller dagens anbefalte løsninger. Kjøkkenet er funksjonelt, men fremstår delvis uferdig.

Det elektriske anlegget har hovedsakelig åpent ledningsnett, og sikringsskap er plassert i vindfang. Dokumentasjon foreligger delvis.

Samlet sett fremstår hytta med normal fritidsstandard, men med enkelte konstruksjoner og detaljer som gir økt risiko for fuktbelastning og som krever oppfølging og vedlikehold over tid.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eiendommen fra opprinnelig oppføring. I tillegg er det gitt kommunal godkjenning for senere utført tilbygg på fritidsboligen.

Det vises til vedtak fra Heim kommune datert 10.03.2026, hvor tilbygg til fritidsbolig på eiendommen er godkjent etter plan- og bygningsloven. Tiltaket er vurdert å være i tråd med gjeldende planverk, og plassering er godkjent.

Det foreligger imidlertid ikke oppdaterte, reviderte tegninger fra kommunen som viser dagens samlede utforming av bygget etter utførte endringer. Foreliggende planskisse som viser dagens planløsning er utarbeidet av takstmann på bakgrunn av befaring.

Ved befaring er det registrert at hytten er påbygd og noe endret sammenlignet med opprinnelige tegninger. Tilbygget er dokumentert godkjent, men tegningsgrunnlaget anses ikke fullt ut oppdatert.

Det kan ikke utelukkes at enkelte mindre endringer, tilpasninger eller innvendige ombygginger ikke fremkommer av tilgjengelig tegningsgrunnlag.

Kjøper gjøres oppmerksom på at det generelt anbefales å gjennomgå tilgjengelige tegninger og godkjenninger opp mot dagens bruk. Eventuelle avvik, dersom de foreligger, kan medføre behov for ytterligere avklaringer mot kommunen.

Naust

• Det foreligger ikke tegninger

Naustet er opplyst å være byggesaksbehandlet og godkjent av Heim kommune.

Det er videre opplyst at naustet står registrert på nabo Hansen, og at eiendommen har bruksrett til halvpart av bygget. Forholdet er basert på opplysninger fra eier og er ikke nærmere kontrollert opp mot tinglyste dokumenter eller kommunale arkiver.

Det anbefales at rettighetsforholdet avklares nærmere ved behov, slik at kjøper får oversikt over bruksrettens omfang og eventuelle begrensninger.

Anneks

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke fremlagt byggemeldte tegninger, søknadsdokumentasjon eller annen offentlig godkjenning for annekset.

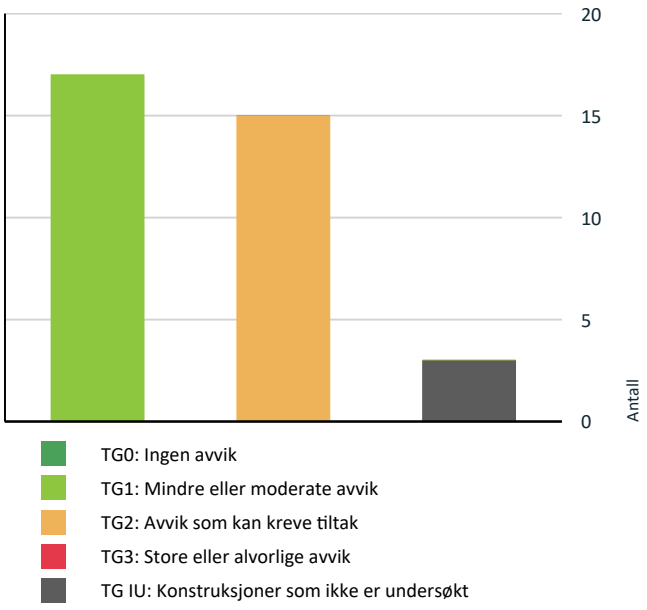
Det foreligger kun planskisse utarbeidet av takstmann på bakgrunn av befaring, og denne erstatter ikke godkjente byggetegninger.

Det foreligger imidlertid kommunal godkjenning for tilbygg på fritidsboligen, jf. vedtak fra Heim kommune datert 10.03.2026

Takstmann tolker det slik at denne godkjenningen gjelder det påviste tilbygget.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert begynnende rustdannelse i nedkant av enkelte takplater og ved plateskjøter. Videre fremstår utførelsen av gradrenne og forkantbeslag som ikke fagmessig utført. Det mangler beslag i gradrenne, og vann ledes direkte ned på undertak av asfaltpapp.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avvik:

Deler av hytta mangler takrenner og/eller nedløp. Takvann ledes dermed direkte ned langs yttervegger og mot grunn/terreng uten kontrollert bortledning.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Deler av fasaden fremstår som noe ufagmessig utført. Det mangler beslag over enkelte vinduer og dører, og det er begrenset lufting i underkant av bordkledningen. Det er registrert stedvis værslitasje på overflater. I partier med tømmerkonstruksjon er det observert begynnende råteskader.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Bygningen har en kombinasjon av PVC-vinduer med isolerglass og eldre trevinduer med enkle glass. Noen av de eldre vinduene er ikke blitt skiftet ut og fremstår med alder og bruksslitasje.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Eldre malte tredører er registrert med bruksslitasje. Det er observert at enkelte dører tar i karm og ikke lukker tilfredsstillende. Dette indikerer behov for justering og eventuell ettergang av hengsler og karm.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Boligen har elementpipe og vedovn. Det er innhentet informasjon fra Heim brann og redning (14.01.2026) som viser at siste planlagte feiing og tilsyn (20.03.2025) ikke ble gjennomført. Nytt intervall er satt til 19.03.2029.

Som følge av manglende gjennomført feiing og tilsyn er pipe og ildsted ikke kontrollert i nyere tid, og den tekniske tilstanden vurderes derfor som ukjent innenfor rammen av denne rapporten. Det foreligger ingen registrerte avvik i brannvesenets oversikt, men dette erstatter ikke faktisk kontroll.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

Hytta er opprinnelig oppført på pilarer/påler over terreng. Det er i ettertid etablert rom under deler av hytta med murt og pusset konstruksjon mot terreng. Det foreligger ingen dokumentasjon på etablering av drenering eller fuktsikring rundt denne konstruksjonen. Det er usikkert om det er etablert tilfredsstillende drensledning, fallforhold og bortledning av overflatevann.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er avvik:

Rom under terreng er etablert i ettertid ved oppmuring mellom pilarer. Opprinnelige tegninger viser at hytta er prosjektert og oppført på pilarer over terreng. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av grunnmur, fuktsikring eller drenering for den murede delen. Terreng faller delvis mot baksiden av grunnmuren, og det er usikkert om det er etablert tilstrekkelig drenering rundt rommet. Rom under terreng anses generelt som en risikokonstruksjon med tanke på fuktbelastning.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Det er avvik:

Det foreligger begrenset dokumentasjon på utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, herunder alder, utførelse og tilstand. Anlegget er privat, og forholdet medfører noe usikkerhet knyttet til funksjon og levetid.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Badet har flislagt gulv med varmekabler. Gulvet fremstår som relativt flatt uten generelt fall mot sluk. Det er etablert en oppstøpt kant for å skape lokalt fall mot dusjsonen, men øvrige deler av gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk. Ved eventuell lekkasje fra servant, rørinstallasjoner eller annet utstyr vil vann kunne bli stående på gulvet eller renne mot tilstøtende konstruksjoner. Det er også registrert manglende elastisk fuge i overgang mellom gulv og vegg, hvor det i stedet er benyttet fast fuge.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Det er målt ca. 3 mm fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist. Dette anses som manglende/ikke tilstrekkelig fall i henhold til anbefalte løsninger for våtrom. Det er etablert en oppkant ved dusjsonen for å oppnå fall innenfor dusjområdet, men denne kanten hindrer eventuelt lekkasjevann fra øvrige installasjoner (servant, rørkoblinger mv.) i å renne uhindret til sluk.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1986

Kommentar
I følge Eiendomsverdi.

Anvendelse
Fritidsformål.

Standard
Hytta fremstår med normal fritidsstandard tilpasset byggeperiode og bruk. Hovedkonstruksjonen over terreng står på pilarer, noe som gir naturlig ventilasjon under bygget og reduserer fuktbelastning sammenlignet med tradisjonell grunnmur.

Underetasjen er senere etablert med murte og pussede vegger mot terreng. Dette er en mer fuktutsatt konstruksjon enn opprinnelig løsning. Innvendig har hytta funksjonelle materialvalg med flislagt bad med varmekabler og kjøkkeninnredning med ordinært utstyr. Kjøkkenet fremstår delvis uferdig. Badet har begrenset fall til sluk og løsninger som ikke fullt ut tilfredsstiller dagens anbefalte utførelse.

Vedlikehold
Eiendommen ligger vær- og klimautsatt til med maritim påvirkning. Dette medfører økt belastning på utvendige bygningsdeler som kledning, beslag, festemidler og overflatebehandling. Det må derfor påregnes hyppigere kontroll og vedlikehold enn i mer skjermede områder.

Underetasjen mot terreng samt terrengforhold med fall mot deler av grunnmuren gir økt fuktbelastning over tid. Regelmessig kontroll av drenering, overflatevann og fuktsikring er derfor viktig for å redusere risiko for fremtidige fuktskader.

Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg	Tilbygg stue, bad og underetasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taket (takkonstruksjon, tekking og skorstein) er kun vurdert fra bakkenivå grunnet sikkerhetshensyn. Det har derfor ikke vært mulig å gjøre en grundig kontroll av detaljer på takflaten. Selv om det ikke er observert synlige skader fra bakken, kan det likevel foreligge forhold som kun kan avdekkes ved nærmere undersøkelse fra taket. Kjøper bør være oppmerksom på denne usikkerheten. En grundigere kontroll kan utføres av fagperson under sikre forhold

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert begynnende rustdannelse i nedkant av enkelte takplater og ved plateskjøter. Videre fremstår utførelsen av gradrenne og forkantbeslag som ikke fagmessig utført. Det mangler beslag i gradrenne, og vann ledes direkte ned på undertak av asfaltpapp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utbedre gradrenne med korrekt beslag og sikre fagmessig avslutning mot forkantbeslag i henhold til produsentens anvisninger og gjeldende byggtekniske prinsipper. Rustangrep bør behandles snarest for å hindre videre korrosjon, eventuelt ved utskifting av berørte plater dersom skadeomfanget tilsier dette.

Konsekvens:
Mangelfull beslagløsning kan medføre at vann trenger inn under taktekking og belaster undertaket unødig. Over tid kan dette føre til nedbrytning av undertak, fuktpåvirkning av underliggende konstruksjoner og redusert levetid på takkonstruksjonen. Begynnende rust kan utvikle seg til gjennomrusting dersom tiltak ikke utføres.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, takrenner og beslag i aluminium / stål.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Deler av hytta mangler takrenner og/eller nedløp. Takvann ledes dermed direkte ned langs yttervegger og mot grunn/terreng uten kontrollert bortledning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere takrenner og nedløp på aktuelle takflater for å sikre kontrollert bortledning av takvann til terreng med fall bort fra bygget eller til egnet dreneringsløsning.

Konsekvens:
Manglende bortledning av takvann kan medføre økt fuktbelastning på yttervegger, fundament og terreng rundt bygget. Over tid kan dette føre til skader på kledning, nedbrytning av materialer, økt risiko for fuktinntrenging og redusert levetid på konstruksjonene.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er hovedsakelig oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er utvendig kledd med stående bordkledning.

Det er i tillegg observert partier med tømmerkonstruksjon, som antas å stamme fra en eldre bygning eller tidligere byggetrinn. Dette indikerer at deler av konstruksjonen kan være gjenbrukt eller oppført i ulike byggefaser.

Konstruksjonsprinsippet er typisk for byggetidspunktet, men variasjon i konstruksjonsmåte kan innebære forskjeller i isolasjonsnivå, tetthet og fuktteknisk egenskaper mellom de ulike bygningsdelene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Deler av fasaden fremstår som noe ufagmessig utført. Det mangler beslag over enkelte vinduer og dører, og det er begrenset lufting i underkant av bordkledningen. Det er registrert stedvis værslitasje på overflater. I partier med tømmerkonstruksjon er det observert begynnende råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere korrekt beslag over vinduer og dører for å sikre avrenning og hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Lufting i underkant av kledning bør forbedres for å sikre tilfredsstillende uttørking bak kledningen. Værslitte overflater bør vedlikeholdes med rengjøring og ny overflatebehandling. Partier med begynnende råte må vurderes nærmere og skadet treverk bør skiftes ut for å hindre videre nedbrytning.

Konsekvens:
Manglende beslag og begrenset lufting kan føre til økt fuktbelastning på yttervegger og bakliggende konstruksjoner. Over tid kan dette gi fuktskader, råteutvikling og redusert levetid på kledning og bærende konstruksjoner. Påbegynt råte kan utvikle seg videre dersom tiltak ikke gjennomføres.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, da takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke kan inspiseres uten inngrep.
Konsekvensen av manglende tilgang er at feil eller skader kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige bygningsskader.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med isolerglass og trevinduer med enkle glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen har en kombinasjon av PVC-vinduer med isolerglass og eldre trevinduer med enkle glass. Noen av de eldre vinduene er ikke blitt skiftet ut og fremstår med alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre vinduer med enkle glass bør påregnes utskiftet på sikt for å sikre bedre tetthet, isolasjon og funksjon. Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av overflatebehandling, kittfals og beslag inntil eventuell utskifting gjennomføres.

Konsekvens:
Eldre vinduer med enkle glass har svakere isolasjonsevne og kan medføre økt varmetap, kondensdannelse og trekk. Over tid kan manglende utskifting og vedlikehold føre til svekket funksjon og redusert levetid.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Hytta har hovedsakelig malte tredører av eldre utførelse. Dørene er utført i tradisjonell trekonstruksjon med overflatebehandling i malt utførelse.

Fra hytta og ut mot annekset er det montert en malt, isolert kompaktdør med isolerglassfelt. Denne døren har bedre isolerende egenskaper enn de eldre tredørene og fremstår som en mer moderne løsning sammenlignet med øvrige dører på bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre malte tredører er registrert med bruksslitasje. Det er observert at enkelte dører tar i karm og ikke lukker tilfredsstillende. Dette indikerer behov for justering og eventuell ettergang av hengsler og karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales justering av hengsler og kontroll av karm for å sikre korrekt funksjon. Overflatebehandling bør vedlikeholdes ved behov. Dersom skjevhet skyldes bevegelser i konstruksjonen eller fuktpåvirkning, må årsak vurderes nærmere.

Konsekvens:
Dører som tar i karm kan medføre redusert funksjon, økt slitasje på beslag og tetningslister samt dårligere lufttetthet. Over tid kan dette gi økt varmetap og behov for utskifting dersom forholdet ikke utbedres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Eiendommen har et sammenhengende og helhetlig terrasseanlegg i trekonstruksjon som knytter hovedhytta og annekset funksjonelt sammen. Terrassene er oppført på pilarer og punktfundamenter tilpasset skrånende terreng, med luftet konstruksjon under bjelkelag og dekke av terrassebord i tre.

Hovedterrassen ligger foran hytta og utgjør et romslig oppholdsareal med gode sol- og utsiktsforhold mot sjøen. Fra denne terrassen er det etablert trinn og nedgang til terreng, samt videre adkomst til øvrige utearealer. Rekkverk i trekonstruksjon er montert der terrenget faller av.

Mellom hytta og annekset er det etablert overbygde terrasse- og gangarealer som binder bygningene sammen og gir skjermet adkomst mellom enhetene. Disse konstruksjonene er utført i samme materialbruk og uttrykk som hovedterrassen, og fremstår som en integrert del av det samlede uteanlegget. Annekset har i tillegg egen overbygget veranda/balkong på søyler, som viderefører det arkitektoniske uttrykket.

Uteområdet for øvrig består av gruset gårdsplass og naturtomt med stedlig vegetasjon, fjell og stein. Det er etablert enkelte natursteinsmurer for terrengtilpasning.

Samlet sett fremstår uteområdet som funksjonelt og godt tilpasset eiendommens terreng og beliggenhet, med sammenhengende utearealer som gir god brukskvalitet mellom hytta, annekset og omkringliggende terreng.

Klimapåkjenning og maritim beliggenhet

Beskrivelse

Hytta har sjønær beliggenhet og er eksponert for maritimt klima. Nærhet til sjø medfører påvirkning fra salt, høy luftfuktighet, vind og vær, noe som gir økt belastning på utvendige bygningsdeler. Saltpåvirkning kan fremskynde korrosjon på metalliske komponenter som beslag, skruer, rekkverk, takplater og øvrige ståldetaljer, samt bidra til raskere nedbrytning av overflatebehandling på treverk.

Utvendige bygningsdeler er generelt eksponert for vær og vind, og det må påregnes normal aldring og bruksslitasje som følge av dette. Mindre værslitasje på kledning, rekkverk, terrassegulv og lignende vurderes som naturlig under slike forhold og innebærer ikke nødvendigvis et avvik.

Eiendommen ligger i et værhardt og klimautsatt område hvor konstruksjonene over tid utsettes for betydelige klimatiske påkjenninger som vind, nedbør, temperatursvingninger og saltpåvirkning. Dette stiller høyere krav til jevnlig vedlikehold enn for tilsvarende bygg i mer skjermede områder. Regelmessig kontroll, overflatebehandling og utskifting av slitedeler må derfor påregnes for å opprettholde byggets tekniske levetid, funksjon og estetiske uttrykk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig fremstår fritidsboligen med tradisjonelle og gjennomgående materialvalg. Vegger og himlinger er i hovedsak kledd med malt eller behandlet

trepanel. Gulvene består hovedsakelig av tregulv.

Planløsningen er funksjonell og tilpasset fritidsbruk, med en enkel og praktisk standard som harmonerer med byggets karakter og bruksformål.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn. Det er innhentet informasjon om fyringsanlegget fra Heim brann og redning, datert 14.01.2026. Eiendommen er registrert med én skorstein (type ikke nærmere spesifisert), og ildsted er ikke beskrevet i tilgjengelige registre.

Siste planlagte feiing og tilsyn var oppført til 20.03.2025, men ble ikke gjennomført. Det er opplyst at varslet feiing og tilsyn ikke gav respons fra eier. I henhold til brannvesenets rutiner blir ny kontroll da satt til hvert fjerde år, med neste planlagte feiing og tilsyn registrert til 19.03.2029.

Det foreligger ingen registrerte avvik i brannvesenets oversikt. Det presiseres imidlertid at dette er en registeroversikt, og at tilstanden på pipe og ildsted ikke er nylig kontrollert. Tilstanden vurderes derfor som ukjent innenfor rammen av denne rapporten.

Det anbefales at ny eier bestiller feiing og kontroll av fyringsanlegget for å sikre trygg bruk. Det er til enhver tid eiers ansvar å sørge for at fyringsanlegg og brannsikkerhet er i forskriftsmessig stand.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Boligen har elementpipe og vedovn. Det er innhentet informasjon fra Heim brann og redning (14.01.2026) som viser at siste planlagte feiing og tilsyn (20.03.2025) ikke ble gjennomført. Nytt intervall er satt til 19.03.2029.

Som følge av manglende gjennomført feiing og tilsyn er pipe og ildsted ikke kontrollert i nyere tid, og den tekniske tilstanden vurderes derfor som ukjent innenfor rammen av denne rapporten. Det foreligger ingen registrerte avvik i brannvesenets oversikt, men dette erstatter ikke faktisk kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales at det bestilles feiing og tilsyn av skorstein og ildsted så snart som mulig. I forbindelse med dette bør pipe, røykløp og ildsted kontrolleres for sprekker, sotbelegg, tetthet og generell sikkerhet. Eventuelle anbefalinger fra feiervesenet må følges opp.

Konsekvens:
Manglende feiing og kontroll kan medføre økt risiko for pipebrann, redusert trekk og skjulte skader i skorstein eller ildsted. Uavklart tilstand gir usikkerhet knyttet til brannsikkerhet og funksjon. Dersom forhold ikke avdekkes og utbedres, kan dette medføre fare for brann og skade på bygningen.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom som ligger under terrengnivå regnes generelt som en risikokonstruksjon når det gjelder fukt. Dette skyldes at yttervegger og konstruksjoner står i direkte kontakt med omkringliggende masser, og dermed naturlig utsettes for fuktpåvirkning fra grunn og terreng over tid.

I denne boligen består veggene i underetasjen av murkonstruksjon. Det har ikke vært mulig å foreta hulltaking eller inngrep i veggene for nærmere kontroll av konstruksjonen bak overflater. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner.

Det er ikke registrert synlige tegn til fukt, misfarging, saltutslag eller avskalling i underetasjen på befaringsdagen. Det kan imidlertid ikke utelukkes at det kan forekomme skjulte fuktforhold som ikke er synlige uten destruktive undersøkelser.

Tilstandsrapport

Kjøper bør være oppmerksom på at rom under terreng generelt krever jevnlig oppfølging og god ventilasjon, og at fremtidige tiltak for fuktsikring kan bli aktuelt avhengig av bruk og vedlikehold.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte tredører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Mindre merker, riper og overfladiske skader som følge av normal bruk og aldring er ikke særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder mindre avvik som at dører og vinduer tar i karm, løse dørvridere eller lignende forhold. Slike forhold anses som en del av normalt vedlikehold som bør utføres regelmessig, og er derfor ikke vurdert som vesentlige for bygningsdelens tilstand

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

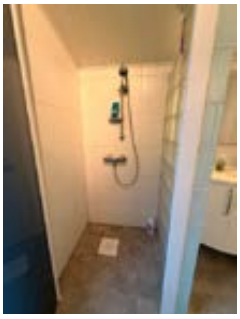
Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flis med varmekabler på gulv, fliser på vegger og malte plater i himling.
Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys og dusj med glassdører.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere verditakst



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere verditakst

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flis med varmekabler på gulv.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere verditakst

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet har flislagt gulv med varmekabler. Gulvet fremstår som relativt flatt uten generelt fall mot sluk. Det er etablert en oppstøpt kant for å skape lokalt fall mot dusjsonen, men øvrige deler av gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk. Ved eventuell lekkasje fra servant, rørinstallasjoner eller annet utstyr vil vann kunne bli stående på gulvet eller renne mot tilstøtende konstruksjoner. Det er også registrert manglende elastisk fuge i overgang mellom gulv og vegg, hvor det i stedet er benyttet fast fuge.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende fall på øvrige gulvarealer og fravær av elastisk fuge i overgang gulv/vegg øker risikoen for at vann trenger inn i konstruksjonen ved lekkasje eller søl, noe som over tid kan medføre fuktskader. Det anbefales nærmere vurdering av fagkyndig for å avklare om fallforhold og overganger tilfredsstiller krav, samt utbedring av overgang gulv/vegg med elastisk fugemasse for å redusere fuktrisiko.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere verditakst

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å skifte ut membranløsningen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys og dusj med glassdører.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere verditakst

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere verditakst

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt hulltaking i veggkonstruksjonen på badet. Bakgrunnen for dette er at det er usikkert hvordan veggene er oppbygget, herunder om det inngår tømmervegger eller annen massiv trekonstruksjon. Hulltaking i slike konstruksjoner kan medføre unødvendig skade og inngrep i bærende eller synlige bygningsdeler.

Dusjsonen/våtsone er plassert mot yttervegg. Det ble vurdert at kontroll med fuktindikator (ikke-destruktiv målemetode) på utvalgte og representative punkter var tilstrekkelig under befaringen. Det ble ikke registrert utslag som indikerer forhøyede fuktverdier på de målte stedene.

Det presiseres at måling med fuktindikator kun gir en indikasjon på overflatenære forhold, og at skjulte fuktforhold inne i konstruksjonen ikke fullt ut kan utelukkes uten destruktive undersøkelser.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flis med varmekabler på gulv, fliser og malt mur på vegger og MDF panelbord i himling.
Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, toalett og varmtvannstank og rør i rør koblinger.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere verditakst

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser og malt mur på vegger og MDF panelbord i himling.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere verditakst

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis med varmekabler på gulv.
Det er målt 3 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere verditakst

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er målt ca. 3 mm fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist. Dette anses som manglende/ikke tilstrekkelig fall i henhold til anbefalte løsninger for våtrom. Det er etablert en oppkant ved dusjsonen for å oppnå fall innenfor dusjområdet, men denne kanten hindrer eventuelt lekkasjevann fra øvrige installasjoner (servant, rørkoblinger mv.) i å renne uhindret til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at hele gulvflaten har tilfredsstillende fall mot sluk, alternativt etablere løsning som sikrer at lekkasjevann ledes til sluk. Dagens løsning medfører risiko for at vann blir stående på gulvet eller ledes mot tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje, noe som over tid kan gi fuktskader.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere verditakst

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å skifte ut membranløsningen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, toalett og varmtvannstank og rør i rør koblinger.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere verditakst

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere verditakst

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Veggkonstruksjonene i aktuelt rom er utført i mur/betong. På grunn av konstruksjonstype og overflateoppbygging ble det ikke vurdert som hensiktsmessig å foreta hulltaking i veggene, da dette ville medført inngrep i tette flater og potensielt svekket konstruksjonen.

Som kompenserende tiltak ble det gjennomført kontroll med fuktindikator på representative og utsatte områder. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på de målte stedene på befaringsdato.

Det presiseres at måling med fuktindikator er en overfladisk kontrollmetode, og at skjulte forhold i konstruksjonen ikke fullt ut kan utelukkes uten destruktive inngrep.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Lakkert tregulv på gulv, panel på vegger og panel i himling.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkeninnredning, vask, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Front til kjøleskap er demontert og opplyst lagret på hems.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plastrør

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme og vedovn.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 115 liter.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget fremstår i hovedsak med åpent ledningsnett, hvor kabler er lagt synlig på vegg/tak. Dette er en vanlig utførelse i fritidsboliger og gir enkel tilgang ved eventuell feilsøking og vedlikehold.

Sikringsskap er plassert i vindfang. Skapet er utstyrt med automatsikringer og strømmåler (Aidon). Kursene er merket og omfatter blant annet komfyr, kjøkken, stue/sovealkove, aneks, bad/kjeller/gang, oppvaskmaskin og bereder/lyskurser. Det foreligger samsvarserklæring datert 11.07.2008 for deler av installasjonen.

Anlegget er basert på registrerte opplysninger og visuell kontroll av tilgjengelige deler. Det er ikke foretatt kontrollmålinger eller el-faglig gjennomgang utover dette.

Det anbefales at kjøper ved overtakelse gjennomfører en el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør for å verifisere anleggets tilstand og dokumentasjon, spesielt med tanke på alder, eventuelle senere endringer og forskriftsmessig utførelse.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1986
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ukjent

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det foreligger samsvarserklæringer på senere installasjoner.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generell kommentar

Det er gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Vi anbefaler alltid utvidet elkontroll dersom det ikke foreligger samsvarserklæringer på hele anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Hytta er hovedsakelig oppført på pilarer/påler over terreng, noe som normalt gir god lufting og begrenset fuktbelastning mot konstruksjonen. Det er imidlertid i ettertid etablert murt rom under deler av hytta med konstruksjon mot terreng.

For denne delen foreligger det ikke dokumentasjon på utførelse av drenering eller fuktsikring. For konstruksjoner mot terreng er tilfredsstillende drenering og fuktsikring avgjørende for å redusere risiko for fuktinntrengning og fremtidige skader. Manglende dokumentasjon medfører derfor usikkerhet knyttet til løsningens kvalitet og langsiktige funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hytta er opprinnelig oppført på pilarer/påler over terreng. Det er i ettertid etablert rom under deler av hytta med murt og pusset konstruksjon mot terreng. Det foreligger ingen dokumentasjon på etablering av drenering eller fuktsikring rundt denne konstruksjonen. Det er usikkert om det er etablert tilfredsstillende drensledning, fallforhold og bortledning av overflatevann.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende dokumentasjon og usikker dreneringsløsning innebærer økt risiko for fuktinntrengning i murkonstruksjonen over tid. Eventuelle skjulte fuktproblemer kan medføre skader på konstruksjon og redusert levetid dersom forholdet ikke er tilfredsstillende utført. Det anbefales nærmere undersøkelser av dreneringsforholdene og vurdering av behov for etablering eller forbedring av drenering og fuktsikring for å redusere fremtidig fuktrisiko.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Hytta er i hovedsak fundamentert på pilarer/påler, slik det også fremgår av opprinnelig konstruksjonsprinsipp. I ettertid er det etablert rom under deler av hytta. Disse veggene er utført i mur-/betongkonstruksjon (blokker/stein) og utvendig pusset. Utvendig mot terreng er det montert grunnmursplate (knotteplast) som fuktsikring.

Fundamenteringen fremstår som kombinasjon av punktfundamenter/pilarer og murt konstruksjon der rommet er etablert. Overliggende bjelkelag bæres av trebjelker opplagt på pilarer og murvegger.

Det er begrenset innsyn i fundamenteringens oppbygning og eventuell såle/drenering rundt den murede delen, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Det ble ikke registrert synlige skader, setninger eller vesentlige riss i den delen som var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.

Som for alle konstruksjoner under terreng må det likevel påregnes naturlig fuktpåvirkning fra omkringliggende masser over tid.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt hytta er delvis flatt og delvis skrånende. Det er registrert fall mot baksiden av grunnmurene i underetasjen, noe som innebærer at overflatevann i perioder kan ledes mot konstruksjonen i stedet for bort fra den. Dette gir økt belastning på grunnmur og eventuelle fuktsikrings- og dreneringsløsninger i denne delen.

Hytta er imidlertid i hovedsak oppført på pilarer over terreng. For den delen av bygget som står fritt over bakken, vil vann naturlig kunne renne under og forbi konstruksjonen. Dette gir normalt gode dreneringsforhold og begrenset fuktbelastning på bærekonstruksjonen.

Den murede delen i underetasjen er derimot i direkte kontakt med terreng, og i kombinasjon med terrengfall mot grunnmuren og manglende dokumentasjon på drenering, medfører dette en økt fuktbelastning over tid. Det er ikke registrert pågående fuktskader ved befaring, men forholdet vurderes som en risikofaktor.

Det anbefales å vurdere terrengjustering og etablering av fall bort fra grunnmur der dette er mulig, samt sikre god håndtering av overflatevann, for å redusere risikoen for fremtidige fuktproblemer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rom under terreng er etablert i ettertid ved oppmuring mellom pilarer. Opprinnelige tegninger viser at hytta er prosjektert og oppført på pilarer over terreng. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av grunnmur, fuktsikring eller drenering for den murede delen. Terreng faller delvis mot baksiden av grunnmuren, og det er usikkert om det er etablert tilstrekkelig drenering rundt rommet. Rom under terreng anses generelt som en risikokonstruksjon med tanke på fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av drenering, fuktsikring og terrengforhold rundt underetasjen, samt vurdering av behov for terrengjustering eller forbedret drenering. Manglende eller utilstrekkelig drenering kan over tid medføre fuktinntrengning, redusert inneklima, skader på konstruksjoner og økt vedlikeholdsbehov.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger mellom bygningen og tilknyttede anlegg er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Ledningstype og materialbruk vurderes som ukjent innen rammene for befaringen.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Ifølge opplysninger fra eier er eiendommen tilknyttet privat vannforsyning via borebrønn i

samarbeid med naboer.

Avløpsløsningen er opplyst å bestå av gråvannsanlegg med slamavskiller og sandfiltergrøft, samt tett tank for svartvann.

Da rørføringer og installasjoner i hovedsak ligger skjult i grunnen, kan tilstand og eventuell restlevetid ikke vurderes ved ordinær visuell befaring. Slike anlegg kan over tid påvirkes av blant annet grunnforhold, setninger, telepåvirkning og naturlig aldring.

På generelt grunnlag anbefales det å følge opp med jevnlig kontroll og vedlikehold av private vann- og avløpsanlegg, samt å vurdere nærmere undersøkelser ved behov.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger begrenset dokumentasjon på utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, herunder alder, utførelse og tilstand. Anlegget er privat, og forholdet medfører noe usikkerhet knyttet til funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon og følge opp anlegget med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle nærmere undersøkelser kan vurderes ved behov.

Konsekvens
Forholdet kan medføre noe økt risiko for fremtidig vedlikeholdsbehov eller oppgraderinger. Risikoen anses som normal for denne type løsning og alder, og overtas av kjøper.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Eiendommen er, ifølge opplysninger fra selger, tilknyttet privat avløpsløsning med septiktank i glassfiber. Tanken er nedgravd på tomten.

Det opplyses at tanken ble tømt senhøstes i fjor, og at det i den forbindelse ble kontrollert for lekkasjer mv. uten at det ble registrert forhold som ga grunn til merknader.

Det foreligger ikke dokumentasjon på tankens alder, størrelse, tilstand eller eventuelle oppgraderinger. Det er heller ikke fremlagt skriftlig dokumentasjon på tømming, kontroll eller godkjenning etter gjeldende krav.

På bakgrunn av ovennevnte vurderes anlegget basert på opplysninger fra eier og visuelle observasjoner ved befaring. Det anbefales generelt å følge opp med jevnlig kontroll og vedlikehold i henhold til kommunale krav.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurderingen er utført i henhold til NS 3600 og omfatter visuelle observasjoner knyttet til personsikkerhet, brannsikkerhet, radon og ytre risikoforhold.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og det foreligger ingen opplysninger om at bygget er utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område hvor radonforekomst ikke kan utelukkes uten måling (jf. NGU sin radonoversikt).

Videre er det registrert at deler av terrasse-/balkongareal ikke har tilfredsstillende rekkverk i henhold til dagens forskriftskrav. Dette gjelder særlig områder med høydeforskjell mot terreng hvor fallsikring skal være etablert.

Det er ikke registrert synlige avvik knyttet til branncelleinndeling, rømningsvei eller forstøtningsmurer utover ovennevnte forhold. For øvrige HMS-punkter er det ikke påvist forhold som klart avviker fra det som var vanlig på oppføringstidspunktet, men det presiseres at bygget ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens tekniske forskrifter.

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Naust

Anvendelse
Fiske og båt.

Byggeår
1986

Kommentar
I følge Eiendomsverdi.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Naustet er oppført som et tradisjonelt sjøhus for lagring av båt og sjørelatert utstyr, og er plassert i strandsonen med direkte nærhet til sjø. Beliggenheten gir gode funksjonelle kvaliteter for sjøbruk, og bygget fremstår som en naturlig del av eiendommens sjøtilknytning.

Bygningen er oppført i enkel trekonstruksjon med bærende bindingsverk og utvendig stående trekledning. Taket er utført som saltak tekket med profilerte stålplater. Fundamenteringen er tilpasset terreng og strandforhold, og bygget er etablert direkte på grunn/berg i tråd med tradisjonell utførelse for denne typen bygg.

Naustet er uisolert og uten tekniske installasjoner eller komforttiltak, og er ikke innredet for varig opphold. Standarden vurderes som enkel og i samsvar med hva som er normalt for naust. Bygget fremstår funksjonelt for sitt formål.

Som følge av beliggenhet i maritimt og værutsatt miljø må det påregnes jevnlig vedlikehold av trekledning, beslag og øvrige værutsatte bygningsdeler over tid. Vedlikeholdsnivået vurderes som normalt sett i forhold til byggets alder og bruk.

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

Anneks

Anvendelse
Anneks / opphold

Byggeår
2005

Kommentar
Antatt byggeår, oppgitt i tidligere takst.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Annekset er oppført som et tilleggsbygg til fritidsboligen og benyttes til overnatting og opphold. Bygningen er tilknyttet hovedhytten via overbygd gangareal, og fremstår funksjonelt integrert med hovedbygget. Plasseringen er i umiddelbar nærhet til hytten, og annekset fremstår som et naturlig supplement til hovedbygningen.

Bygningen er oppført i tradisjonell trekonstruksjon med bindingsverk i yttervegger og utvendig stående trekledning. Taket er utført som saltak med tekking av profilerte stålplater. Konstruksjonen er fundamentert og tilpasset skrånende terreng, med punktvis understøttelse og bæresystem tilsvarende løsning benyttet på hovedbygningen.

Det er etablert terrasse/veranda foran annekset, delvis overbygget, med rekkverk i trekonstruksjon. Under bygget er det åpent areal med synlige bærende konstruksjoner.

Innvendig fremstår annekset med enkle og tradisjonelle materialvalg. Vegger og himling er kledd med trepanel, og gulv er utført i tre. Bygget er innredet med soverom og bad, og benyttes til opphold/overnatting. Badet er utstyrt med toalett, servant og dusj. Det er ikke etablert kjøkkenfasiliteter i annekset.

Annekset fremstår som et selvstendig oppholdsareal, men uten full kjøkkenfunksjon, og må sees i sammenheng med hovedhyttens fasiliteter.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

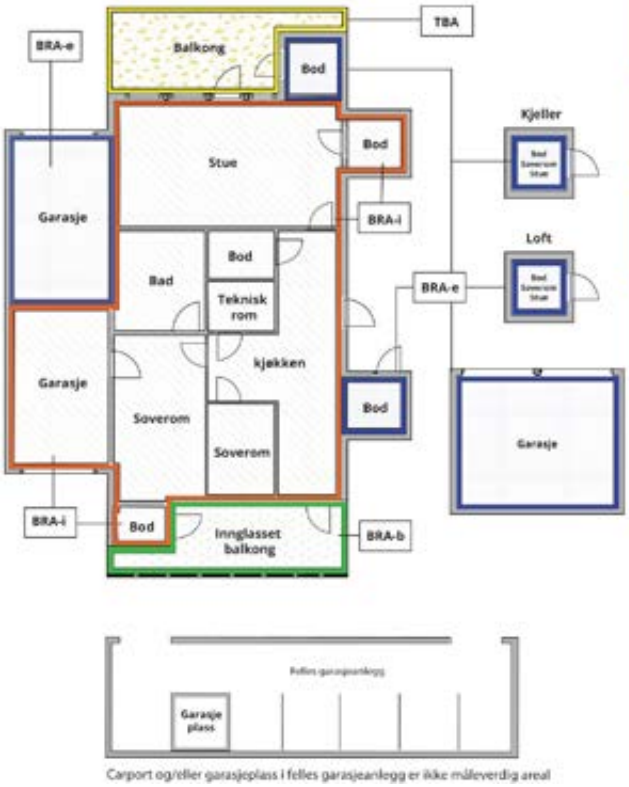
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	70	4		74	
Underetasje		14		14	
SUM	**70**	**18**			
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, kjøkken, stue, gang, bod, soverom, bad	Utvendig bod (utedo)	
Underetasje		Soverom, bad	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eiendommen fra opprinnelig oppføring. I tillegg er det gitt kommunal godkjenning for senere utført tilbygg på fritidsboligen.

Det vises til vedtak fra Heim kommune datert 10.03.2026, hvor tilbygg til fritidsbolig på eiendommen er godkjent etter plan- og bygningsloven. Tiltaket er vurdert å være i tråd med gjeldende planverk, og plassering er godkjent.

Det foreligger imidlertid ikke oppdaterte, reviderte tegninger fra kommunen som viser dagens samlede utforming av bygget etter utførte endringer. Foreliggende planskisse som viser dagens planløsning er utarbeidet av takstmann på bakgrunn av befaring.

Ved befaring er det registrert at hytten er påbygd og noe endret sammenlignet med opprinnelige tegninger. Tilbygget er dokumentert godkjent, men tegningsgrunnlaget anses ikke fullt ut oppdatert.

Det kan ikke utelukkes at enkelte mindre endringer, tilpasninger eller innvendige ombygginger ikke fremkommer av tilgjengelig tegningsgrunnlag.

Kjøper gjøres oppmerksom på at det generelt anbefales å gjennomgå tilgjengelige tegninger og godkjenninger opp mot dagens bruk. Eventuelle avvik, dersom de foreligger, kan medføre behov for ytterligere avklaringer mot kommunen.

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		37		37	
SUM		**37**			
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

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

Kommentar

Felles naust sammen med nabo, 1/2 part hver.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Naustet er opplyst å være byggesaksbehandlet og godkjent av Heim kommune.

Det er videre opplyst at naustet står registrert på nabo Hansen, og at eiendommen har bruksrett til halvpart av bygget. Forholdet er basert på opplysninger fra eier og er ikke nærmere kontrollert opp mot tinglyste dokumenter eller kommunale arkiver.

Det anbefales at rettighetsforholdet avklares nærmere ved behov, slik at kjøper får oversikt over bruksrettens omfang og eventuelle begrensninger.

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Soverom, bad	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke fremlagt byggemeldte tegninger, søknadsdokumentasjon eller annen offentlig godkjenning for annekset.

Det foreligger kun planskisse utarbeidet av takstmann på bakgrunn av befaring, og denne erstatter ikke godkjente byggetegninger.

Det foreligger imidlertid kommunal godkjenning for tilbygg på fritidsboligen, jf. vedtak fra Heim kommune datert 10.03.2026

Takstmann tolker det slik at denne godkjenningen gjelder det påviste tilbygget.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	0	0
Naust	0	37
Anneks	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Terje Storhaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	215	1	17	0		MÅLEBREV (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Fjærvikslettet 22			

Hjemmelshaver
Hoel Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Fjærvikslettet 22 i Heim kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat nett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat nett.

Om tomten

Eiendommen har gruset innkjøring med parkering på egen tomt. Rundt boligen består tomten i hovedsak av naturterreng med stedlig vegetasjon og terrengtilpasning til omgivelsene.
Tomten ligger delvis i skrånende terreng, og bebyggelsen er tilpasset terrengforholdene. Dette gir eiendommen en naturlig forankring i landskapet, men innebærer også høydeforskjeller på deler av tomten.

Det er gangavstand fra boligen ned til naustet, som er plassert i strandsonen. Tomtens utforming gir funksjonell sammenheng mellom fritidsbolig og sjøtilknytning.

Tinglyste/andre forhold

Avklares av/med megler.

Oppsummering av selgers egenerklæring

Eiendommen selges som dødsbo. Nåværende hjemmelshaver overtok i 2025 og har ikke selv bebodd boligen siste 12 måneder.

Det er gjennomgående krysset av nei på spørsmål om kjente feil, skader eller utførte arbeider. Selger opplyser dermed at han ikke kjenner til problemer knyttet til våtrom, vann/avløp, drenering, fukt, tak/fasade, konstruksjon, el-anlegg, skadedyr eller bruksendringer. Det er ikke nedgravd oljetank, det foreligger ingen kjente påbud eller manglende tillatelser, og det er ikke utført radonmåling.

Egenerklæringen inneholder ingen opplysninger om kjente avvik, men vurderes i lys av kort eiertid og begrenset bruk.

Utførelse og dokumentasjon av bygningsarbeider

Ved gjennomgang av eiendommen er det registrert at deler av utført arbeid fremstår som ufaglært utført eller uten fremlagt dokumentasjon. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at arbeidene er utført av kvalifisert fagpersonell eller i henhold til gjeldende monteringsanvisninger og byggtekniske prinsipper.

Enkelte løsninger fremstår også som delvis feilmontert eller ikke utført i tråd med produsentens anbefalinger. Dette gjelder blant annet detaljer i overgang mellom bygningsdeler og beslagløsninger.

Manglende dokumentasjon og avvikende utførelse innebærer økt usikkerhet knyttet til konstruksjonenes tekniske levetid og funksjon. Kjøper bør være oppmerksom på at slike forhold kan medføre behov for kontroll, etterarbeid eller utbedringer for å sikre tilfredsstillende og varig løsning.

Det anbefales at kjøper foretar nærmere teknisk vurdering av aktuelle arbeider og påregner at enkelte forhold kan kreve utbedring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.02.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.02.2026	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinfo.	13.02.2026	Mottatt fra megler. Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	16.03.2026	Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

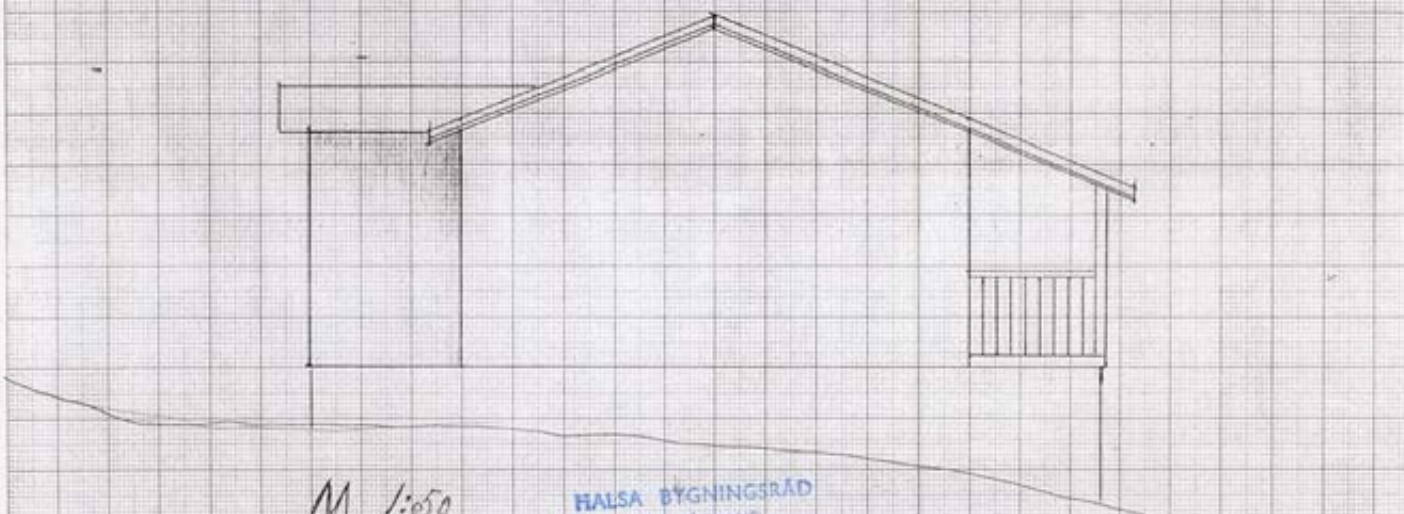
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og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

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

PERSONVERN

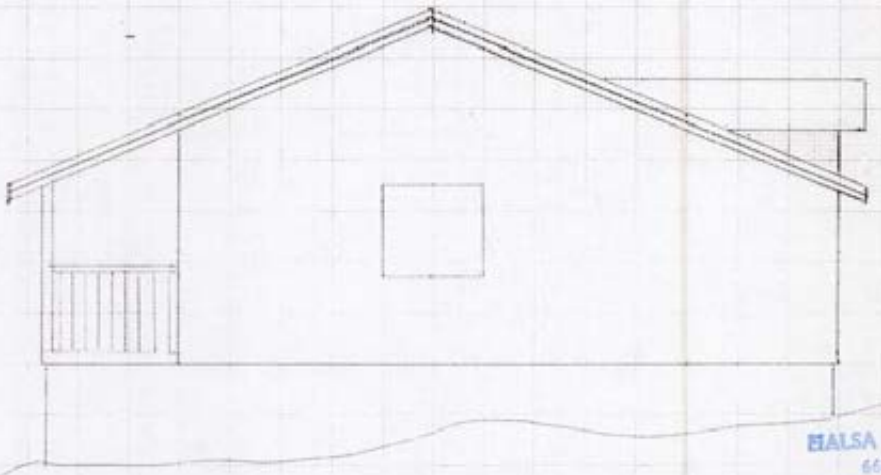
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.



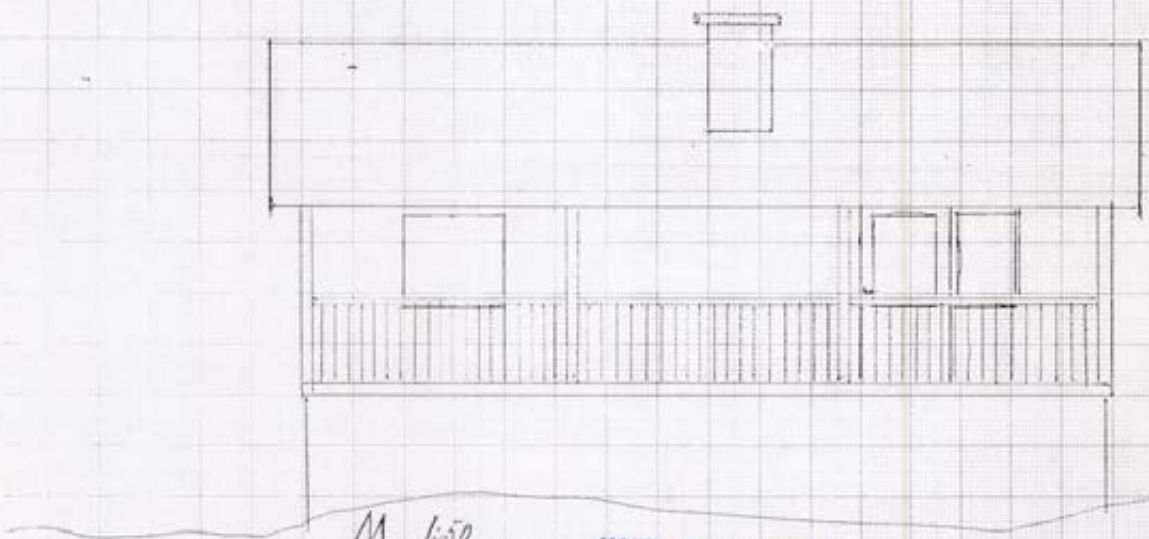
M. 1:50

HALSA BYGNINGSRÅD
6683 VÅGLAND
Sak 38/86
N.#



M. 1:50

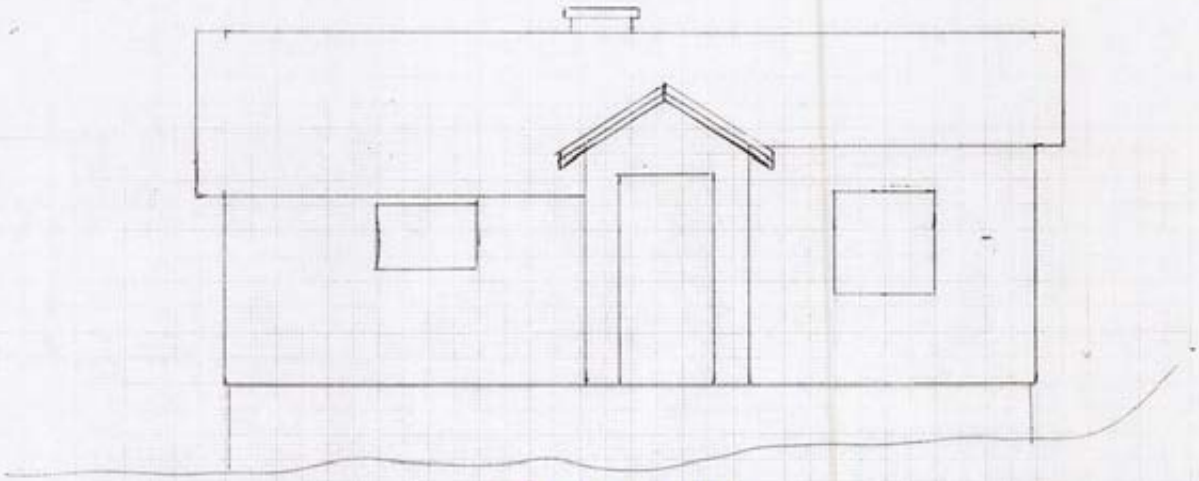
HALSA BYGNINGSRÅD
6553 VÅGLAND
Sak 34/86
dl4.



M. 1:50

HALSA BYGNINGSRÅD
6683 VÅGLAND

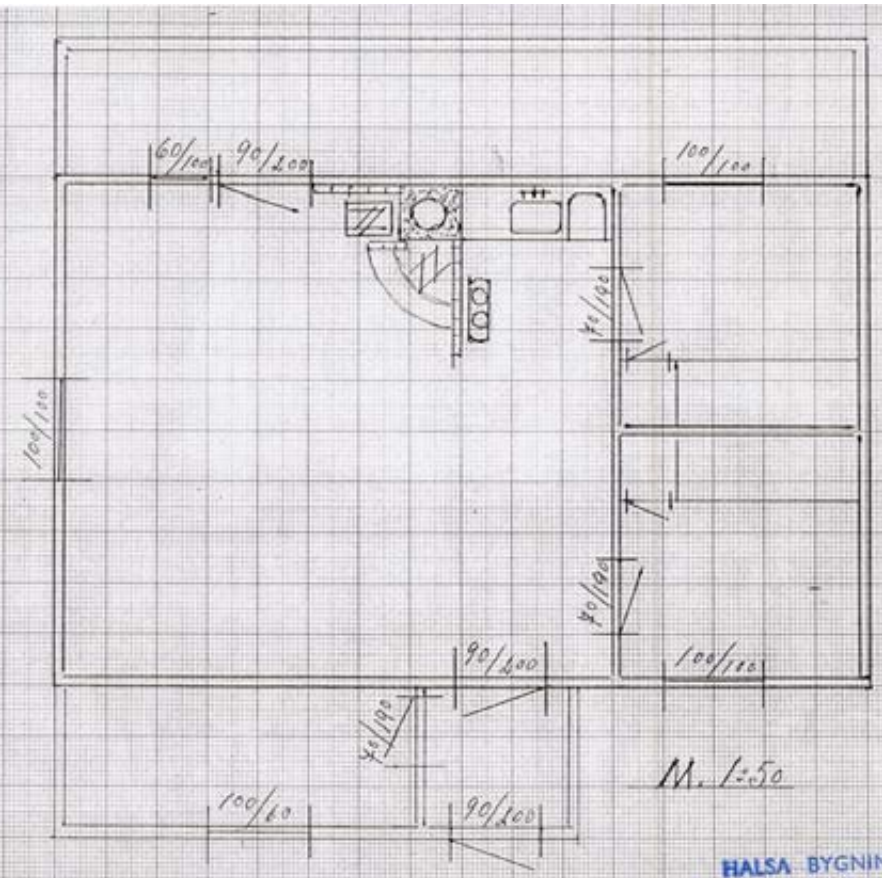
Sak 38/86
N.H



HALSA BYGNINGSRÅD
6683 VÅGLAND

M. 1:50

Sak 38/86
N.H



HALSA BYGNINGSRÅD
6683 VÅGLAND
Sak 38/86
M.H

Heim kommune

Åsmund Hoel
Morkelvegen 3
7340 OPPDAL

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Dato:
	BYGG-26/00038-6	Wenke Hyttnes +47 97508615	10.03.2026

Fjærvikslettet 22, godkjent tilbygg fritidsbolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 215 / 1 / 17 / 0
Tiltakshaver: Åsmund Hoel

Vedtak

Etter delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4 godkjennes søknad om tillatelse til tiltak etter pbl §20-4 for omsøkte tiltak tilbygg fritidsbolig på gnr 215 bnr 1 festetomt nr 17.

Etter delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningslovens § 29-4 godkjennes plassering av tilbygg 3 meter fra felles festegrense mot gnr 215 bnr 1, på bakgrunn av erklæring om byggeavstand fra nabo/grunneier.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Plan
Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse i Kommuneplanens arealdel og reguleringsplan Fjærvika hyttefelt. Tiltaket er i tråd med plan.

Nabovarsel
Naboer er varslet, og det foreligger ingen merknader.

Naturmangfoldloven (nml) § 7
Ifølge naturmangfoldlovens (nml) § 7 skal prinsipper i lovens §§ 8-12 vurderes ved utøving av offentlig myndighet i alle saker som berører naturmangfold. Miljødirektoratets naturbase og Artsdatabanken er sjekket med tanke på naturmangfold. Tiltaket berører ikke sårbart eller truet naturmangfold. Kunnskapsgrunnlaget vurderes godt nok for å kunne fatte vedtak i saken, jf. § 8. Lovens prinsipper § 9 - 12 er ikke aktuelt å vurdere nærmere.

Krav til dokumentasjon
Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing: søknad og tillatelsen, situasjonskart, tegninger og nabosamtykke.

Gebyrer og videre oppfølging

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Vi minner om at alle tiltak skal avsluttes med søknad om ferdigattest.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.

Med hilsen

Wenke Hyttnes
Rådgiver
+47 97508615

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1985

Til bygningsrådet i HALSA KOMMUNE

HALSA KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Dato 19.3-96 J.nr. 37
Arkivnr. 15,1

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Byggeplass (adresse)	Gnr.	Bnr.	Evt. Fnr.	Evt. underf.nr.
Fjæruik Hytte felt	15	1	Tomt nr. 4	

Eier/Fester av tomt	Adresse	Telefon
Steinar Holmstedt	OPPDAL	

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

Skriv ikke her

HALSA BYGNINGSRÅD 6693 VÅGLAND

Sak 38/86
M.H

Bl. § 93 / F.kap. 14 — **Arbeidets art**

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring
☐ Annet (beskriv) .....

Bl. §§ 70-86 — **Byggets art**

☐ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale
☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☒ Hytte
☐ Annet (beskriv) .....
Bygningen brukes nå til .....

F.kap. 14 / Bl. § 94.3 / F.kap. 51:1 — **Vedlegg til søknaden**

☐ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)
☐ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).
☒ Etasjeplaner ☐ Snitt ☒ Fasader
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser
Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

Bl. § 7 — **Dispensasjonssøknad**

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).

Oppdal (Sted) den 25/2 19 86

Steinar Holmstedt (Byggherrens underskrift)	Oppdal (Adresse)	074/21460 (Telefon)
Olav Brattbakk (Anmelders underskrift)	Oppdal (Adresse)	(Telefon)

K-blankett 5101
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85

Kommunenes arkivnøkkel: 511

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-33 — **Reguleringsplan og bestemmelser**

Området er [X] regulert [ ] ikke regulert

Bl. § 63 — Tomten er [X] oppmålt [ ] ikke oppmålt

For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70 og 81 — **Minste avstander fra det planlagte bygg**

Til nabogrense ..... m Til midte av vei ..... m

F.del 3 — Til annen bygning på samme tomt ..... m

[X] Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen

Går det høyspent kraftlinje over tomten [ ] Ja [X] Nei

Bl. §§ 70-77 — **Bebyggelsen**

F.kap. 22, 23:1

Bebygget grunnareal for eldre bygg ..... m²

Bebygget grunnareal for ny bebyggelse 47 m²

Sum bebygget grunnareal ..... m²

Antall etasjer 1 Antall leiligheter .....

Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse ..... m²

Bl. § 66 — **Atkomst** fra parkeringsplass

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

[ ] Riksveg Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er [ ] gitt [ ] ikke gitt.

[ ] Kommunal veg

[ ] Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. [ ] Ja [ ] Nei

Bl. § 65 — **Vann og kloakk** Vann fra brønn.

Vannforsyning skaffes fra [ ] offentlig vannverk [ ] privat fellesvannverk

[ ] egen/felles brønn [ ] takvannanlegg

Annen (beskriv) .....

Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.

Bl. § 66.2 — Kloakkavløp tilknyttes

[ ] offentlig kloakk [ ] privat kloakkanlegg

Det skal installeres [ ] vannklosett

[ ] Annet (beskriv) mulldo

Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.

[ ] Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.

F.kap. 41 — **Bygningens innredning og tilgjengelighet**

Tegningene er påført [ ] romareal

[ ] romhøyde [ ] romvolum [ ] bodareal

F.kap. 54 — [ ] Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.

F.kap. 23:2 — [ ] Bygget skal kunne brukes av orienterings- og bevegelseshemmede og atkomst og merking av denne framgår av tegning.

Bl. § 68 — **Byggegrunn, drenering og overvann**

Grunnen består av [ ] fjell [ ] grus [ ] sand [ ] leire

[ ] annet (beskriv) .....

F.kap. 42:5 — Drenering baseres på [ ] selvdrenering [ ] kultgrøft [ ] rør

Drensvann føres til [ ] offentlig avløpssystem [ ] terreng

F.kap. 45:2 — Takvann, overvann føres til [ ] offentlig avløpssystem [ ] terreng

F.kap. 42: 1-3 — **Fundamentering**

[X] Grunnmur [ ] Bankett/såle [ ] Peler

[ ] Annet (beskriv) .....

F.kap. 42:4
F.kap. 41:32
F.kap. 53

Kjellergulv, gulv på terreng

☐ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under

☐ Trebjelkelag med luftrom under

☐ Annen utførelse (beskriv) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

F.kap. 42:3
F.kap. 53

Kjellerytterveggar

☐ Betong ☐ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregatbetong

☐ Annet (beskriv) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43
F.kap. 53
F.del. 3

Yttervegg, dør og vindu

Veggmateriale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type) .....

☐ Annet (beskriv) .....

Veggutførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☒ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43
F.kap. 52
F.kap. 30
F.kap. 31

Skillekonstruksjoner mellom leiligheter

Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type) .....

☐ Annet (beskriv) .....

Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse er angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 44
F.kap. 52
F.kap. 53
F.del. 3

Etasjeskiller og balkong

Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) .....

☐ Annet (beskriv) .....

Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☒ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Skriv ikke her

Skriv ikke her

F.kap. 45
F.kap. 53
F.del. 3

Tak

Takhelning: (oppgi helningsvinkel) 18°

Tekning: ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbestsementplater
☐ Naturskifer ☐ Metallplater
☐ Annet (beskriv) Torvtak

Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) .....
☐ Annet (beskriv) .....

Utførelse: ☐ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak
☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Bl. § 106
F.kap. 47

Ventilasjon

☒ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene

☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere

Bl. § 106
F.kap. 49

Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg

Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for

☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel

Røykpipen utføres av ☐ tegl ☒ fabrikkfremstilte elementer

(oppgi fabrikk og type) .....

☐ Annen utførelse (beskriv) .....

☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene

☐ Elektrisk oppvarming, type .....

F.del. 3

Brannvern

Bygningens bygningsbrannklasse ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4

For større bygg besvares:

Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller
☐ bygningsdelers branntekniske klasse
☐ dørenes branntekniske klasse og slagretning
☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller

F.kap. 47

Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri

For trapper henvises også til F.kap. 46

Særskilt søknad innsendes for

F.kap. 46:2 ☐ personheis ☐ vareheis

Bl. § 93 ☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg

Tilleggsopplysninger:

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

BYGGETILLATELSE
for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65

Byggeplass	Matr.nr	G.nr	Parsell nr
Fjærvik hyttefelt, tomt nr. 4		15 - 1	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Hytte	15.02.86	28.04.86, sak 38/86.

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Steinar Holmstedt	7400 Oppdal	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Olav Brattbakk	7400 Oppdal	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Olav brattbakk	7400 Oppdal	

Merknader:

a. Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.

b. Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. § 96.

c. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.

d. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.

e. Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

6683 Vågland, den 30.04.86.

Nils Hendseth

e.f. Nils Hendseth
bygningssjef

BYGNINGSSJEFEN
HALSA KOMMUNE

Sendes:

- [X] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] arbeidstilsynet
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

K-blankett 5107
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-84

MØTEBOK

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Halsa	Bygningsråd	Liabø	28.04.1986

Sak nr.

38/86 STEINAR HOLMSTEDT - BYGGEMELDING HYTTE I FJÆRVIK HYTTEFELT II, GNR. 15, BNR. 1.

Byggemeldingen er datert 25.02.86 og er underskrevet av Steinar Holmstedt som byggherre, anmelder er Olav Brattbakk, Oppdal. O.Brattbakk søker også om ansvarsrett for bygge-arbeidet

Hytta skal oppføres på tomt nr.4 i hyttefeltet, og får en grunnflate på 47 m^2.Den blir bygget med torvtak,vegger ut - føres i vanlig bindingsverk.

Som toalettløsning skal det brukes mulldo.

Søknaden er ikke vedlagt gjenpart av nabovarsel-nabovarsel ansees heller ikke nødvendig i dette tilfelle.Hytte nr.1 og 2 er byggemeldt tidligere.

Reguleringsplanen for Fjærvik II er stadfestet av Fylkesmannen 14.10.85.

Norunn Seter erklerte seg inhabil og fratrådte under behandling av denne saken.

Innstilling:

Byggetillatelse gis på følgende vilkår:

1. Hytta må plasseres slik at markeringspelen på tomta kommer innenfor grunnmuren, jfr. reguleringsbestemmelsene § 2.
2. Ønskes innlagt vann i hytta må det søkes bygningsrådet om utslippstillatelse jfr. "Forskrift om utslipp fra separate avløpsanlegg" av 02.12.85.

Olav Brattbakk, Oppdal gis ansvarsrett for byggearbeidene.

Vedtak:

Enstemmig som innstillingen.

Sign. HALSA BYGNINGSRÅD
6683 VÅGLAND

Utskrift sendt til
Steinar Holmstedt,7400 Oppdal.
Olav Brattbakk,7400 Oppdal.

Kommunenes arkivnøkkel: 026

K-blankett 2549
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-84

notar

Ingebrigt Fjærvik Seter
Halsavegen 1449
6680 Halsanaustan

Vår ref: 4-0018/26
Kristiansund N, 13.01.2026

Festeavtale på Fjærvikslettet 22 - gnr. 215, bnr. 1, fnr. 17 (ideell andel 1/1) i Heim kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Åsmund Hoel ihht fullmakt	Morkelvegen 3, 7340 Oppdal	25.02.1965

Under henvisning til eiendomsmeglerlovens § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Festeavgift pr. ☐ Kvartal ☐ Halvår ☒ År		Kr. 3300	Forfaller: Oktober	Neste regulering: 2026
Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beløp kr.	Kontonummer for betaling:	
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr.	Kontonummer for betaling:	
Hva er avtalt knyttet til regulering av festeavgift: Hvert 10 år iht. konsumprisindeks				
Innløsningsvilkår for festekontrakten: Tomten kan ikke kjøpes iht. Landbruksunntaket				
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier:				

For Ingebrigt Fjærvik Seter

Hitra 13.01.2026
Sted, dato

Signatur

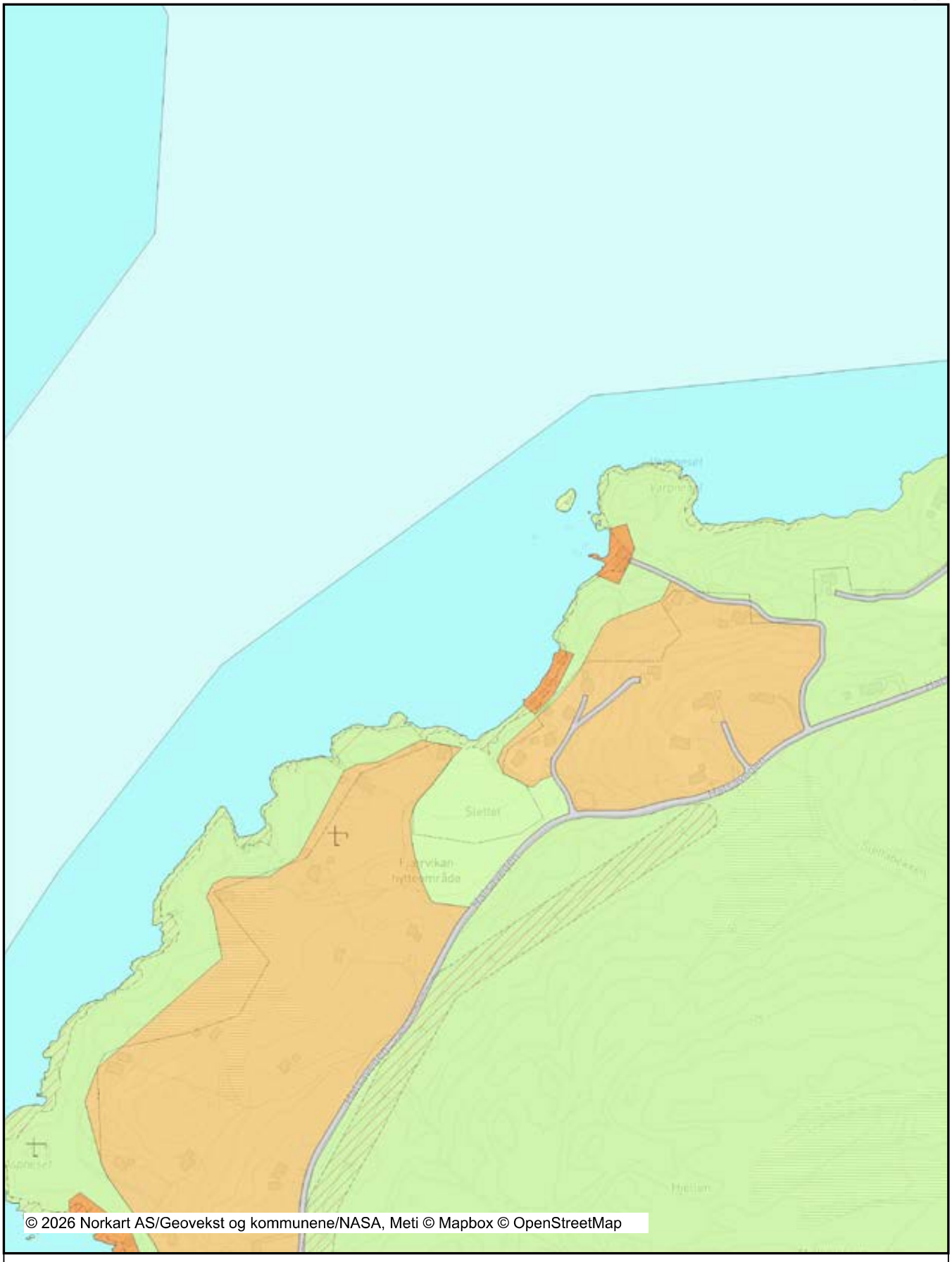
Vi ber også om å få oversendt kopi av gjeldende festekontrakt og eventuelle andre viktige avtaler.

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post kristiansund@notar.no. Straks eiendommen er solgt vil du bli orientert om ny eier.

På forhånd takk!

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 14.01.2026 Målestokk: 1:5000 Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Vorpneset
Kaldbergs naustan
G nr. 15
G nr. 15
Slettet.
Slettebekken
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

TEGNFORKLARING

BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER
- BOLIGER
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIG FORMÅL
- Naust

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- [illegible]
- [illegible]

3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)

- KJØREVEG
- GANG- OG SYKKELVEG FORTAU
- [illegible]

4. FRIOMRÅDER

- [illegible]
- [illegible]

5. FAREOMRÅDER

- RAS FLOM
- [illegible]

6. SPESIALOMRÅDER

- BEVARING
- CAMPINGPLASS
- NAUSTTOMTER

BL. § 26. ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL
- FELLES PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEOMRÅDE
- [illegible]

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- 7 EKSISTERENDE EIENDOMS-GRENSE SOM OPPHEVES
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VANN

dal [illegible] areal (1000 m²)

Ekvidistanse 1 m

MÅLESTOKK 1:1000

10 0 m 50 m

NORDPIL

REGULERINGSPLAN/ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

FJÄRVIK HYTTEOMRÅDE II

Kartblad
BM 119-5-1
BM 120-5-3

Kartprodusent

REVISJONER	DATO	SIGN

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN:		
1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET		
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET		
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET		
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN		
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET		
KOMMUNESTYRETS VEDTAK		
STADFESTET AV		

PLANEN UTARBEIDET AV	SAK NR.	TEGN. NR.	SAKSBEH.

Nabolagsprofil

Fjærvikslettet 22

Avstand til sjø

42 m

Offentlig transport

Kristiansund Kvernberget	1 t 55 min
Bårset bussholdepl.(skolebuss)	11 min

Avstand til byer

Kristiansund	2 t 5 min
Trondheim	2 t 12 min
Molde	2 t 20 min

Ladepunkt for el-bil

IONITY Aspøya	1 t 29 min
Aspøya Supercharger	1 t 29 min

Havner i området

- Vågland Båthavn

Aktiviteter

Tingvoll Golfklubb	1 t 28 min

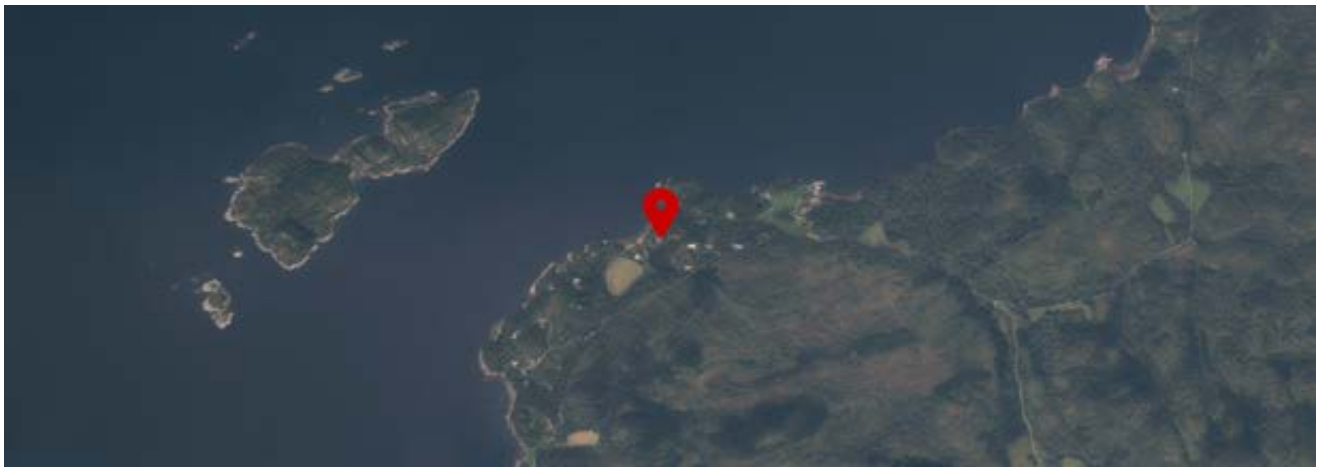
Sport

Blekken skole	16 min
Ballspill	13.6 km
Halsa stadion	17 min
Ballspill, fotball, friidrett	14.7 km
Treningssenter (Nordmørshallen)	1 t 24 min

Dagligvare

Bunnpris Halsa	17 min
Post i butikk, PostNord	14.4 km
Coop Prix Vågland	24 min
Post i butikk, PostNord	23.8 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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 2025

Energiattest

Adresse **Fjærvikslettet 22, 6680 HALSANAUSTAN**	
Dato for energimerking **17.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-271648**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10427916**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **1**
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 **1986**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **84,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **84,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **293,72 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **314,92 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **26 453 kWh**

Fjærvikslettet 22, 6680 HALSANAUSTAN

Detaljering

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

Fjærvikslettet 22, 6680 HALSANAUSTAN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 energimerkeordingen. 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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

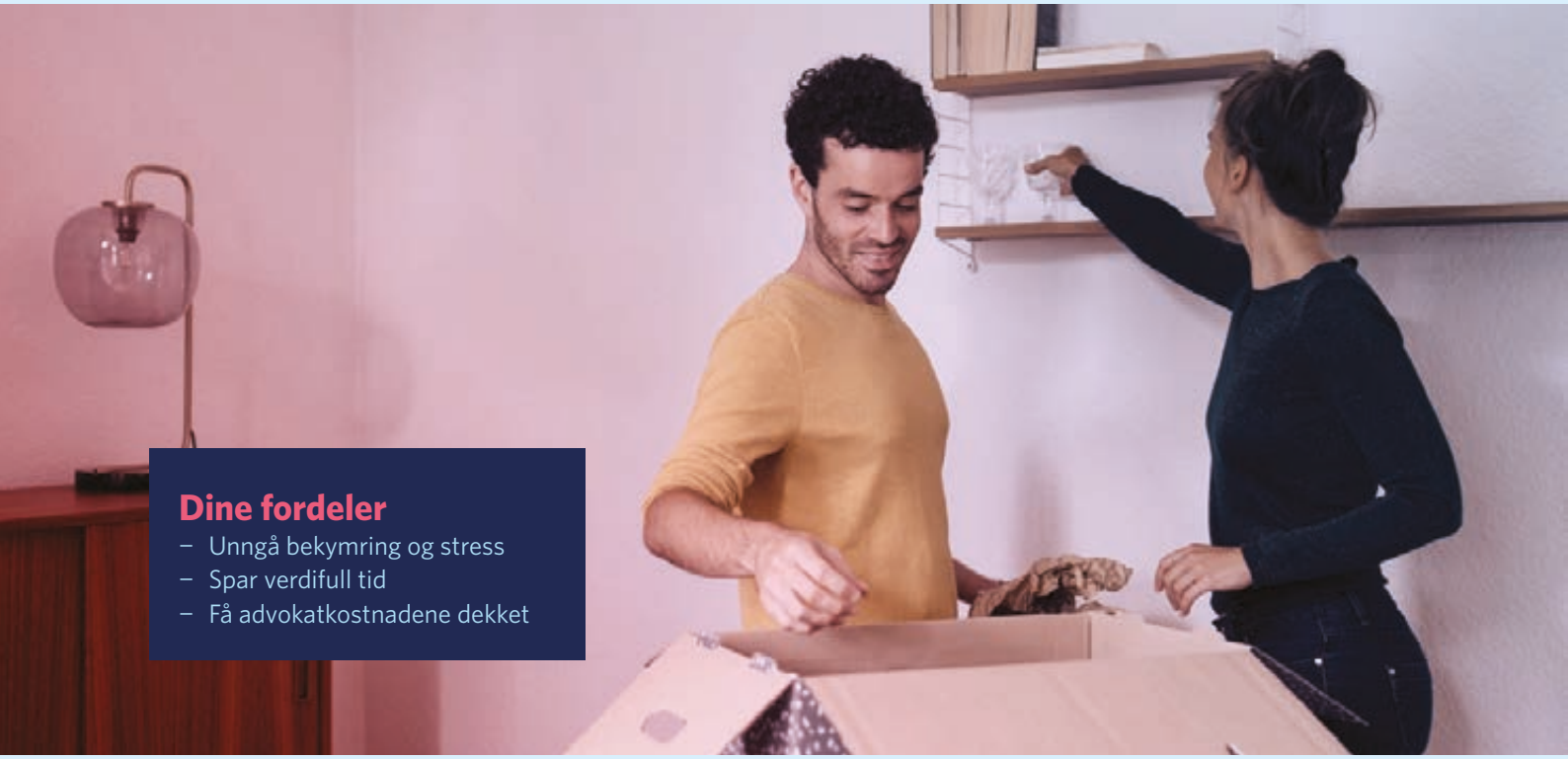
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0018/26
Adresse: Fjærvikslettet 22, 6680 HALSANAUSTAN, gnr. 215, bnr. 1, fnr. 17 i Heim kommune.

Kontaktperson: Aleksander Faksvåg Talgø
Tlf: 99026362
Epost: aleksander@notar.no

Salgsoppgavedato: 23.03.2026

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

E-mail: _____

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

E-mail: _____

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

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

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

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

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

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

NOTATER

Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/