notar



AVERØY

Reksundveien 122

Enebolig | BRA-i/BRA Total 97/125 kvm | 4 soverom

Totalpris kr. 1 752 240,-

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

Vi kjenner dem alle.







Enebolig med idyllisk beliggenhet på Langøyneset|Romslig garasje|4 soverom





Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	14
Ditt nye nabolag	30
Om eiendommen	33
Vedlegg	43
Budskjema	111

Åpen budrunde

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

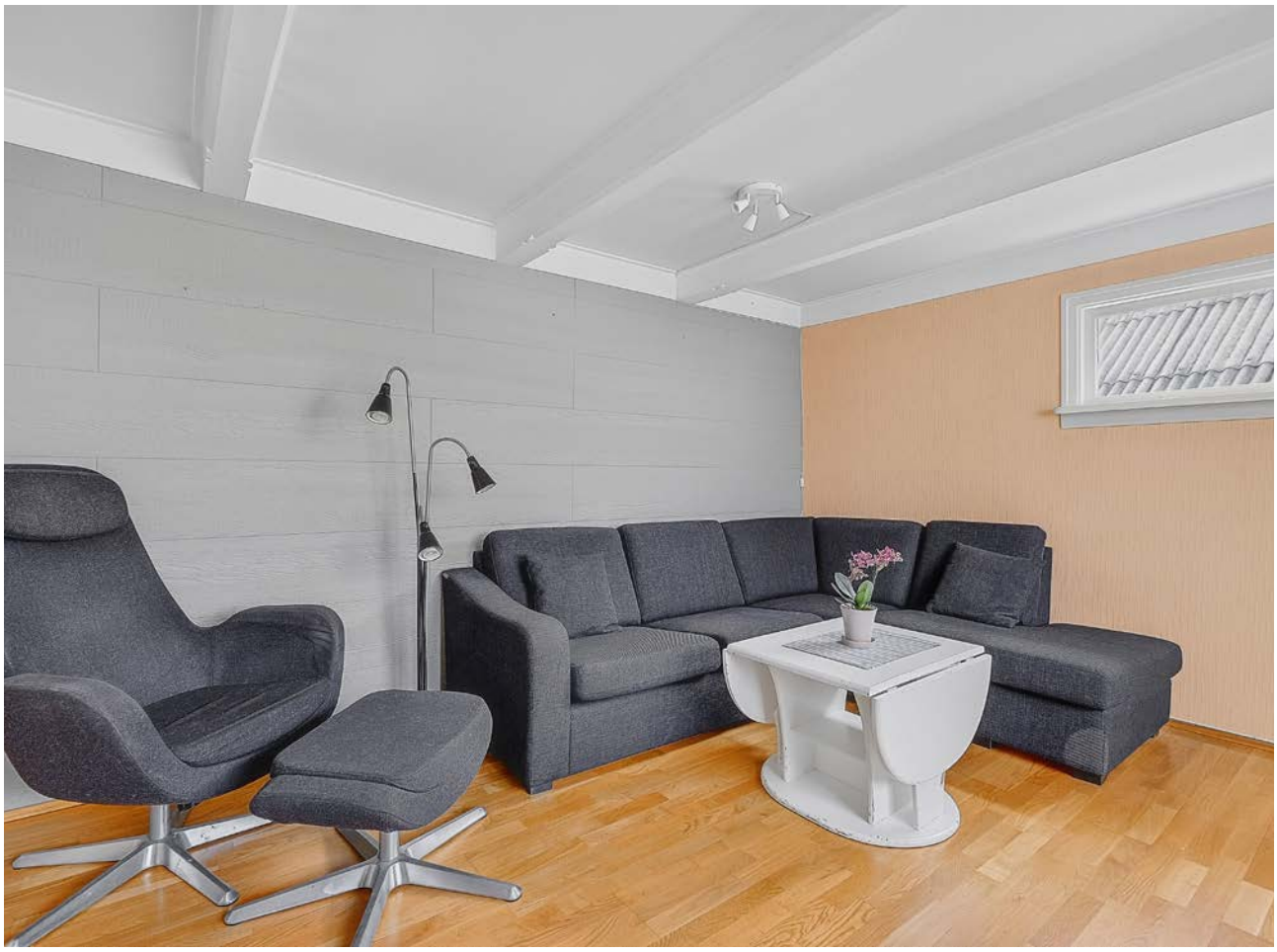
På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Nøkkelinformasjon

Adresse	Reksundveien 122, 6533 AVERØY
Prisantydning	Kr 1 690 000,-
Omkostninger	Kr 62 240,-
Totalpris	Kr 1 752 240,-
BRA-i/BRA Total	97/125 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1902
Soverom	4





Din megler



Ludvik Strømskag Dyrnes

Eiendomsmeglerfullmektig

ludvik@notar.no
959 68 334







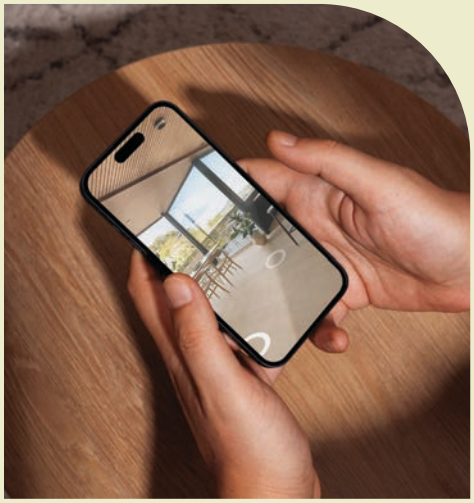
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

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

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

Visningen som aldri stenger

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



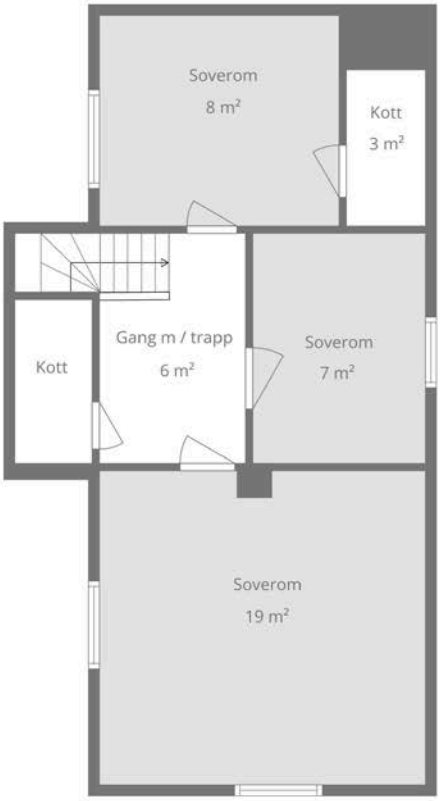
Reksundveien 122

Plantegning



OBRON

Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.



OBRON

Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.



1. Etasje

2. Etasje

OBRON

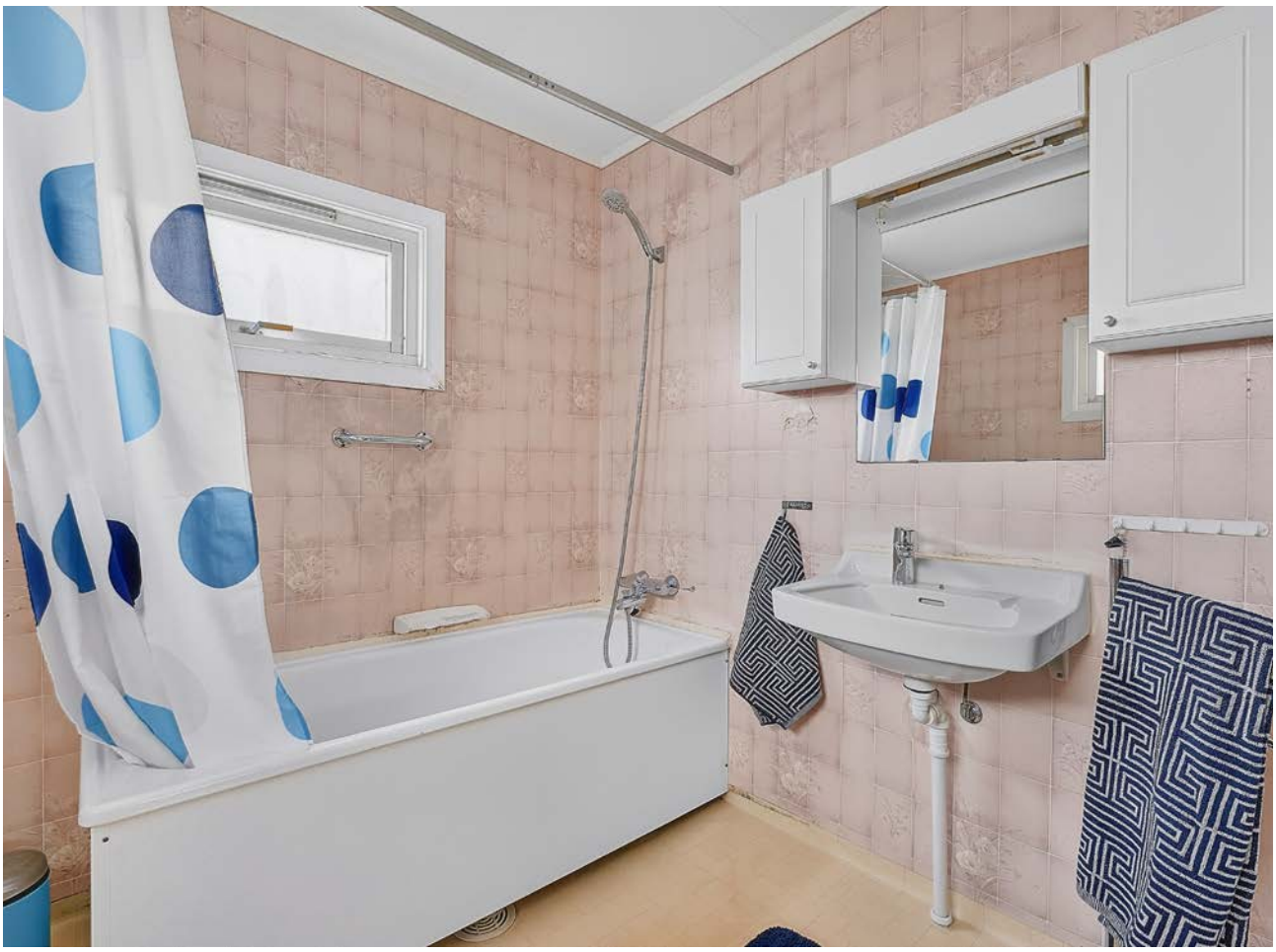
Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.



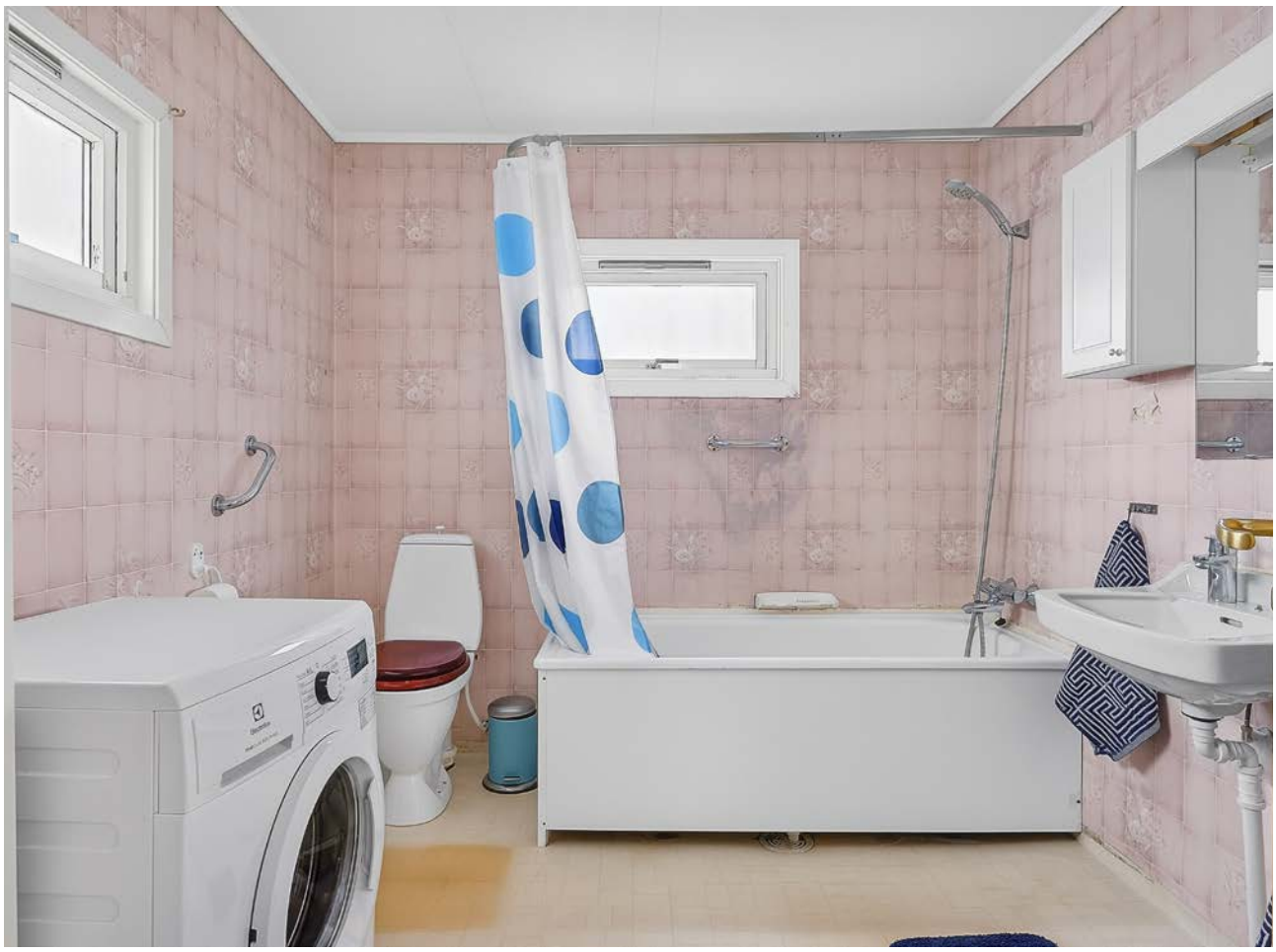




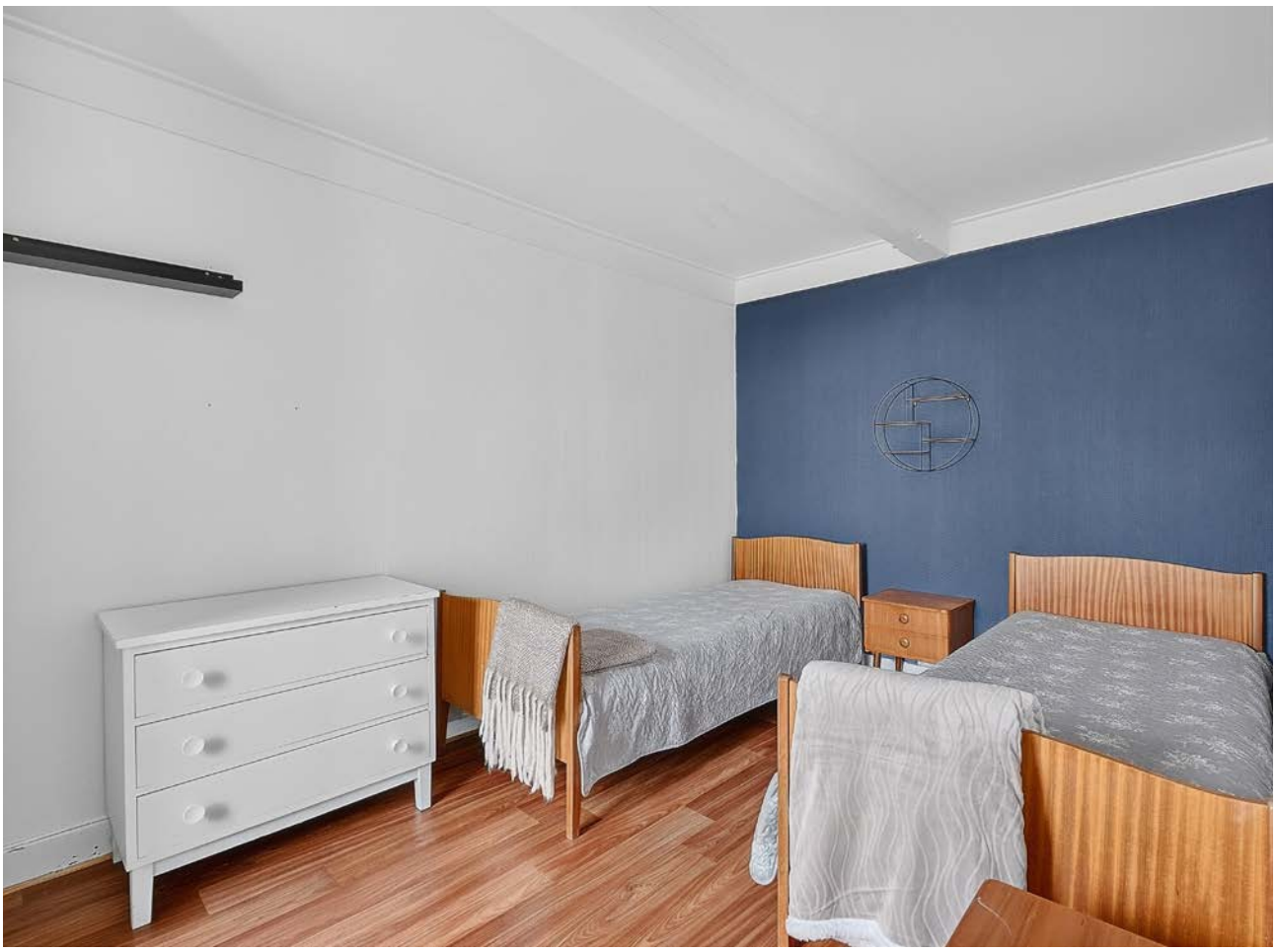






































Velkommen til Reksundveien 122

Din lokale eiendomsmegler Notar v/Ludvik Dyrnes har gleden av å presentere Reksundveien 122. Her får man en eiendom med spennende muligheter på Lanøyneset!

Her får du en sjarmerende enebolig med landlig beliggenhet, garasje og uthus. Eiendommen ligger i rolige og naturskjønne omgivelser, med flotte tur- og friluftsmuligheter i nærområdet. Her kan du nyte en tilbaketrukket tilværelse med god plass rundt deg.

Boligen ble opprinnelig oppført i 1902 og har et bruksareal på 97 m² (BRA-i). Eiendommen byr på gode muligheter for deg som ønsker å skape noe eget. Med oppussing og modernisering kan boligen formes etter egne ønsker og behov. Garasje og uthus gir i tillegg praktiske muligheter for parkering, lagring og hobbyaktiviteter.

Velkommen til visning!

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Averøy ligger helt ut mot havet på Nordmørskysten. På Nordsiden av øya finner vi turmål som Stavneset fyr, Bremsneshatten, Bremsneshola og flotte Rødsandstranda. Midt på øya ligger rager Meekknoken 751 moh som Averøyas høyeste punkt. Dette et flott turmål for de spreke sammen med nabotoppene Gulltanna og Ristuva.

Atlanterhavsveien er alltid godt besøkt og er et spektakulært skue tett innpå storhavet. Den er også en svært populær fiskeplass, her kan du også ta båt ut og besøke havstuene på Håholmen.

Averøy har spredt bebyggelse med Bruhagen som kommunesenteret. Her finnes dagligvarebutikker, vinmonopol, bank, bakeri, apotek, klesbutikker, restaurant og legesenter for å nevne noe. Ved Bruhagen ligger også ungdomsskolen, idrettsanlegg og barneskole.

Adkomst

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





Reksundveien 122

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Reksundveien 122, 6533 AVERØY

Oppdragsnummer
4-0370/26

Selger
Marianne Ingeborg Langøy

Matrikkel
Gårdsnummer 82, bruksnummer 55,
i Averøy kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Energiklasse
G

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

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

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

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Strømforbruk
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt
Eiet tomt på 617 kvm.

Beskrivelse av tomt
Pent opparbeidet tomt med hage og prydbusker.

Takst
Tilstandsrapport datert 21.09.2026. utført av Erik Bergsnev.

Byggeår
1902

Byggemåte
Enebolig oppført på ringmurer av naturstein. Vegger i tømmerkonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning og eternittplater på yttervegger. Tak i saltaksform bygget som sperrekonstruksjon/åstak. Taket er tekket med pappshingel og skifertakstein. Takrenner og nedløp er av metall og plast, og vindskier er i treverk. Det er malte trevinduer, hvorav noen er beslått med aluminium, med 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre. Betongtrapp i inngangsparti.

Følgende har fått TG3 av takstmann:
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Følgende har fått TG2 av takstmann:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Tomteforhold > Septiktank

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

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

Boligen ble kjøpt i 2015.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskrivelse: Ikke noe som er oppstått, men det er et gammelt bad som ikke er i hht dagens forskrifter.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Byggmester John Einar Berget
Beskrivelse: Det er skiftet takplater, og installert avtrekksvifte.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/ kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Langseth Rør
Beskrivelse: Leietaker Averøy kommune oppgir at kloakk var tett en gang i 2024, og Langseth Rør utførte arbeidet med spyling/ sugebil.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/ garasje/tak/fasade?
Ja
Beskrivelse: Vannlekkasje via veranda i 2. et over inngangsparti i 2025. Revet og bygd nytt inngangsparti, fjernet eldre veranda.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Byggmester John Einar Berget
Beskrivelse: Har vært skiftet 6 vinduer i tidsrommet 2023- 2025

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

Modernisering og påkostninger
Ombygging av inngangsparti i 2025 - utført av faglært.

Regulerings- og arealplaner
Regulert til: Eiendommen er regulert til boliger.

Det er ikke kjent om det eksisterer planforslag som berører eiendommen.

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

Oppvarming
Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme og vedovn.
Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

Parkeringsforhold
Parkering i garasje samt oppstillingsplass på egen tomt.

Vei/Vann/Kloakk
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg. Felles vedlikeholdsansvar av beboere som bruker veien. Det foreligger pt ingen skriftlig avtale, og det anbefales å opprette skriftlig avtale.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet privat nett.

Adgang til utleie
Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Følgende bygningstyper er registrert i eiendommens matrikkelrapport:
- Enebolig med bygningsstatus tatt i bruk 01.01.1902
- Tilbygg til enebolig med bygningsstatus tatt i bruk 17.12.1990.
- Garasje med bygningsstatus tatt i bruk 01.01.2004.

Enebolig og utebod er oppført i nabogrense.

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

Det foreligger byggetegning stemplet 01.08.1989 for tilbygg. Det foreligger søknad om oppføring av tilbygg til bolighus på 82/55. Det foreligger ikke ferdigattest.

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.

Det foreligger midlertidig dispensasjon på oppføring av garasje på boligeiendommen gnr. 82, bnr. 55 datert 29.08.2002.

Følgende avviker fra byggetegning:
- Det er gjort fasadeendringer som ikke er omsøkt på enebolig og garasje.
- Inntegnet gang er gjort større ved å ta arealet fra inntegnet vaskerom.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er mottatt bygningstegninger som viser hele boligens planløsning. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere om der er gjort endringer som skulle vært omsøkt. Det er ikke mottatt tegninger eller søknad om oppføring av utebod.

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Radonmåling

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

Innhold

Rom i 1. etasje: Gang m/trapp, soverom, kjøkken, stue, gang og bad.
Rom på loft: Gang m/trapp, kott og tre soverom.
Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 15.10.2026, utført av Erik Bergsnev.

Standard

1.etasje: Gang m/trapp: Gulvbelegg på gulv, malt tapet på vegger. Folierte plater og malte slette overflater i himling. Brannslukkingsapparat, panelovn og røykvarsler.

Soverom: Gulvbelegg på gulv, malt tapet på vegger og malte slette overflater i himling. Garderobeskap.

Kjøkken: Gulvbelegg på gulv, malt strie på vegger og malte slette overflater i himling. Kjøkkeninnredning med under- og overskap med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Plass til kjøleskap og komfyr. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Lufteventil.

Stue: Parkett på gulv, malt tapet og malte plater på vegger. Malte slette overflater i himling. Vedovn.

Gang: Gulvbelegg på gulv, malt strie på vegger og folierte plater i himling. Plassbygde skap og utgang.

Bad: Gulvbelegg og gulvvarme på gulv, våtromstapet på vegger og folierte plater i himling. Vegghengt servant, overskap, speil og belysning. Badekar og toalett. Opplegg til vaskemaskin, varmtvannstank og avtrekksvifte.

Loft:
Gang m/trapp: Gulvbelegg på gulv, malt tapet på vegger og malte slette overflater i himling. Sikringsskap, brannslukkingsapparat, røykvarsler og kott.

Soverom: Laminat på gulv, malt tapet på vegger og malte slette overflater i himling. Loftsluke.

Soverom 2: Gulvbelegg på gulv, malt strie på vegger og malte slette overflater i himling. Røykvarsler.

Soverom 3: Gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og malte slette overflater i himling. Loftsluke og kott.

Følgende har fått TG3 av takstmann:
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

Følgende har fått TG2 av takstmann:
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Innvendig > Krypkjeller
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom

TG IU (KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT)
Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

HMS:
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

VIKTIG

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

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre

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: 97 m²
BRA - e: 28 m²
BRA totalt: 125 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 59 m² Gang, soverom, stue, kjøkken, gang, bad

2. etasje
BRA-i: 38 m² Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, kott

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 28 m²

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
Enebolig
Lovlighet
Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:
Det foreligger godkjente byggetegninger på tilbygg fra 1989, i kommunens arkiv.
Det foreligger ikke tegninger på ombygging av takkonstruksjon/takterrasse over inngangsparti fra 2025.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar:
Ombygging av inngangsparti i 2025 - utført av faglært.

Garasje
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:
Det foreligger godkjente byggetegninger i kommunens arkiv.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 1 690 000,-

Kommunale avgifter
Kr 19 824,- pr år 2026

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer:
Vann: kr 6219,00
Renovasjon: kr 5 912,5
Branntilsyn, feiing: kr 980,00
Slamtømming: kr 2693,75
Eiendomsskatt: kr 4018,00

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 1 473 137,- som sekundærbolig for 2025

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger
kr. 1 690 000,- (Prisantydning)
---
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 42 250,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 62 240,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 1 752 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser/ servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

GRUNNDATA
1949/3488-1/61 06.12.1949 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1554 GNR: 82 BNR: 18

2002/8217-1/61 12.09.2002 GRENSEJUSTERING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Gårdsnummer 82, Bruksnummer 55 i 1554 AVERØY kommune

2002/8217-2/61 12.09.2002 MÅLEBREV

2026/764710-1/200 03.07.2026 15:09
REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1554 GNR: 82 BNR: 267
ELEKTRONISK INNSENDT

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

Grunnboksdato
21.09.2026

Diverse opplysninger

Diverse
Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har
samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i
forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

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

Legalpant
Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

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
26.10.2026

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

Megler
Ludvik Strømskag Dyrnes, Eiendomsmeglerfullmektig
Epost: ludvik@notar.no

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

Meglers Vederlag
Fastpris vederlag kr. 40 000.00 (inkl.

mva).

Salgstilretteleggelse	kr.	15 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 000,-	(inkl. mva.)
Liten markedspakke	kr.	16 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	3 500,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

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

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

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

Reksundveien 122

Vedlegg

Tilstandsrapport m/energimerke
Selgers egenerklæring
Matrikkelrapport
Søknad og vedtak
Kartutsnitt, grunnkart, vegkart
Utsnitt av kommuneplan
Utsnitt av reguleringsplan
Tinglyste dokument
Nabolagsprofil

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.

Tilstandsrapport

Enebolig
Reksundveien 122 , 6533 AVERØY
AVERØY kommune
gnr. 82, bnr. 55

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 02.10.2026 **Rapportdato:** 20.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12629-1361 **Eiendomsverdi ref nr:** UF9112

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Bergsnev

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.



Rapportansvarlig



Erik Bergsnev
Uavhengig Takstingeniør
erik.bergsnev@obron.no
900 12 755

Reksundveien 122 , 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 55
1554 AVERØY

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Reksundveien 122 , 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 55
1554 AVERØY

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Reksundveien 122 , 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 55
1554 AVERØY

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har en gjennomgående eldre standard og utførelse, og det må påregnes behov for oppgraderinger og modernisering. Spesielt vinduer/vindusdetaljer og kledningsbord enkelte steder, samt våtrom som er blant de mest utsatte bygningsdelene over tid.
Dette er forhold som er lagt til grunn ved vurdering og tilstandssetting av de enkelte bygningsdelene som er omtalt i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1902

UTVENDIG Gå til side

Enebolig oppført på ringmurer av naturstein.
Vegger i tømmerkonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning og eternittplater på yttervegger.
Tak i saltaksform bygget som sperrekonstruksjon/åstak. Taket er tekket med pappshingel og skifertakstein.
Takrenner og nedløp er av metall og plast, og vindskier er i treverk.
Det er malte trevinduer, hvorav noen er beslått med aluminium, med 2-lags glass.
Det er malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.
Betongtrapp i inngangsparti.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er med parkett, laminat og belegg.
Veggene har tapet og trepanel. Himlingene har malte plater og malte glatte flater.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Det er mursteinspipe og vedovn.
Det er krypkjeller under trebjelkelag. Deler av konstruksjonen har stubbegulv. Synlige grunnforhold/masser i krypkjelleren er jord/morene og sand/grusmasser.
Trappen er en malt tretrapp.
Boligen har hovedsakelig malte fyllingsdører og finérdører.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997.

Badet har gulvbelegg og gulvvarme på gulv, våtromstapet på vegger og folierte plater i himling.
Vegghengt servant, overskap, speil og belysning. Badekar og toalett.
Opplegg til vaskemaskin, varmtvannstank og avtrekksvifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har gulvbelegg på gulv, malt strie på vegger og malte slette overflater i himling.
Innredning med under- og overskap med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Plass til kjøleskap og komfyr.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Sikringsskap med krussikringer, plassert på loft.
Boligen har røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur oppført av naturstein.
Bygningen ligger i lett skrånede terreng.
Avløpsledningene er av ukjent type. Avløpet har septiktank med overløp til grøft.
Vannledningen er av plast (PEL eller PE). Vannforsyningen er offentlig via private stikkledninger.
Septiktanken er i betong.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger ikke tegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen i kommunens arkiv.

Det foreligger godkjente byggetegninger på tilbygg fra 1989, i kommunens arkiv.

Det foreligger ikke tegninger på ombygging av takkonstruksjon/takterrasse over inngangsparti fra 2025.

Garasje

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

Det foreligger godkjente byggetegninger i kommunens arkiv.

Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

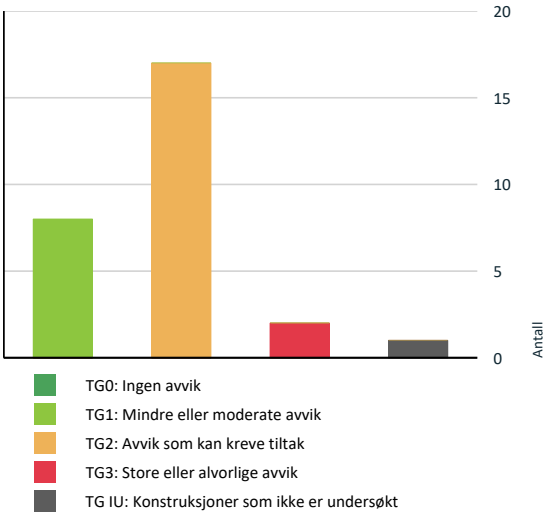
Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiv.

Reksundveien 122 , 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 55
1554 AVERØY

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

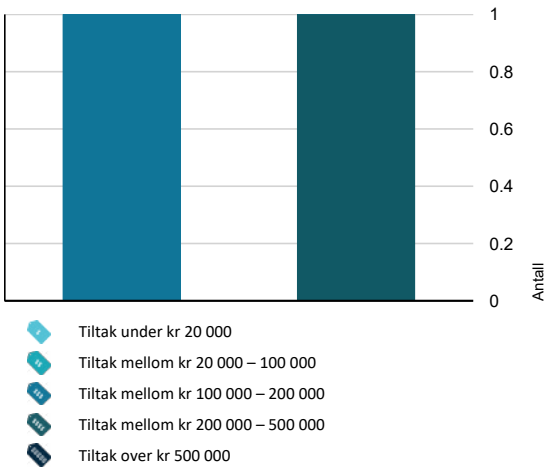
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene etter forskrift til avhendingslova. Tilleggsundersøkelsene gjelder kun angitte forhold, og innebærer ikke at hele rapporten har utvidet undersøkelsesomfang. Etasjeskillet i bolighuset er vurdert etter NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetninger av bolig 2025, tillegg A, punkt A2.11. Øvrige forhold er undersøkt på forskriftens ordinere minimumsnivå.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Reksundveien 122 , 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 55
1554 AVERØY

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Septiktank**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere	Gå til side
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
⚠	Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.	
⚠	Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	

Reksundveien 122 , 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 55
1554 AVERØY

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1902

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer noe preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering		
1989	Tilbygg	Tilbygg i form av gang, vaskerom og bad.
2025	Ombygging	Ombygging av takkonstruksjon/takterrasse over inngangsparti.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Taktekkingen er evt skiftet/omlagt i regi av tidligere eiere, nær som tak på tilbygg i inngangsparti, som er lagt nytt i 2025. Selger har ingen ytterligere opplysninger eller dokumentasjon som angir nøyaktig tidspunkt for arbeidene eller hva som konkret ble utført. Det foreligger heller ingen opplysninger om arbeidene ble utført av firma/fagfolk eller som egeninnsats.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist en del mose på taktekkingen, hovedsakelig på pappshingel. Noe mindre omfang på skifertekking.
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Mose bør fjernes fra taktekkingen for å forhindre redusert levetid og økt risiko for fuktskader.
Videre bør taket inspiseres nærmere av fagperson under sikre forhold, da begrenset besiktigelse fra bakkenivå gir økt risiko for at skader ikke er avdekket.
Manglende dokumentasjon på utførte arbeider medfører usikkerhet om kvalitet og utførelse, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall og plast, og vindskier er i treverk.

Takrenner og nedløp er ikke kontrollert for lekkasjer. Ut fra alder og registrert slitasje kan det imidlertid ikke utelukkes at det forekommer punktvise lekkasjer, eksempelvis i skjøter, eller at slike kan oppstå innen nær fremtid.
Det anbefales derfor nærmere kontroll under nedbør for å avdekke eventuelle lekkasjer.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noe løse beslag på møne.
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er registrert synlig slitasje i form av stedvis avflassing og korrosjonsdannelser på rennekroker.
• Det er registrert noe råteskader i vindskier.
• Takrenner og nedløp er ikke kontrollert for lekkasjer. Ut fra alder og registrert slitasje kan det imidlertid ikke utelukkes at det forekommer punktvise lekkasjer, eksempelvis i skjøter, eller at slike kan oppstå innen nær fremtid.
Det anbefales derfor nærmere kontroll under nedbør for å avdekke eventuelle lekkasjer.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Avvik i beslagløsninger kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre beslagløsningene for å sikre en tett og varig utførelse.
• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

Reksundveien 122 , 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 55
1554 AVERØY

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• Rennekroker med synlig slitasje, avflassing og korrosjon bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusert funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for skade på takrenne.

• Råteskader i vindskier bør utbedres for å hindre videre forringelse av treverket og redusere risikoen for fuktinntrengning og følgeskader på takkonstruksjonen.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon/åstak og undertak av rupanel. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Loftet er kun besiktiget fra luken, da det ikke var gangbart gulv. Siden kontrollen er begrenset av dette, kan det være avvik som det ikke er mulig å avdekke uten videre kontroll av hele takkonstruksjonen, så vær obs på dette.

Takkonstruksjonen er en delvis lukket konstruksjon (skråhimling på loft). Tilstandsgraden (TG) er derfor vurdert på bakgrunn av synlige forhold og det som kan inspiseres uten destruktive inngrep. Vurderingen er gjort med utgangspunkt i vanlig byggeskikk og praksis fra oppføringstidspunktet, eventuelt tidspunkt for senere ombygging.

Selv om det ikke er avdekket symptomer på skjulte skader under befaringen, kan det likevel aldri utelukkes at det kan foreligge forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder rundt pipe og på enkelte steder på undertak.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene rundt pipe og på undertaket.
Eventuelle skader eller lekkasjer må utbedres for å hindre videre fuktinntrengning og redusere risikoen for råte, muggdannelse og konstruksjonsskader.

Det er foretatt stikkmålinger med fuktindikator i treverk rundt pipe og i undertak ved befaringen, uten å påvise forhøyede fuktverdier. Vær likevel oppmerksom på at det under ekstreme værforhold som kraftig vind og nedbør alltid kan være en viss risiko for inntrenging av fukt via takgjennomføringer. Det anbefales derfor å sjekke loftet etter slike værforhold.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning og eternittplater.

NB: Eternitt kan inneholde asbest og bør håndteres forskriftsmessig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen, hovedsakelig ifm vinduer.

En del steder er bordkledning ført helt ned på vannbrett over vinduer. Dette er en ufagmessig løsning, og kan forårsake fuktopptrekk i treverket.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Det er registrert ufagmessig tetting rundt luftekanal i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre skade på konstruksjonen.

Kledning som er ført helt ned på vannbrett over vinduer bør utbedres til fagmessig løsning for å redusere risiko for fuktopptrekk og fremtidige råteskader.

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

• Løsningen kan øke risikoen for vanninntrenging i konstruksjonen, hvis det ikke foretas utbedringer.





Reksundveien 122 , 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 55
1554 AVERØY

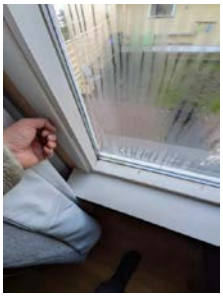
Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport









TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Dette punktet gjelder eldre vinduer. Enkelte vinduer har enkle glass, og eldre isolerglass

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon. Det er registrert råteskader på stuevindu, forhøyede fuktverdier i karmer og vindusrammer, isolerglassruter eldre enn 35 år, kondensering på glass, vinduer som er vanskelig å åpne/lukke, og punkterte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.
- Jfr. punkt under "Yttervegger/veggkonstruksjon".
- Det anbefales å planlegge full utskifting av eldre vinduer for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet, og for å forhindre utvikling av fukt- og råteskader, samt forringelse av tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Det skiftet 6 vinduer i senere tid, mellom 2023 og 2026. Det er malte trevinduer med 2-lags glass, med aluminiumskledning utvendig.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Reksundveien 122 , 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 55
1554 AVERØY

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør(2025) og enkel kjellerdør i tre(byggeår).

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp i inngangsparti.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er med parkett, laminat og belegg.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet og trepanel. Himlingene har malte plater og malte glatte flater.

Vurdering av avvik:

• Det er symptomer på svertesopp/muggsopp på overflater i tak på loft, som kan indikere fukt i konstruksjonen.
Det er målt forhøyede fuktverdier i tak ved stikkmålinger med fuktindikator på befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Symptomer på svertesopp eller muggsopp kan indikere fuktproblemer og risiko for utvikling av skader og dårlig inneklima.

• Det anbefales å undersøke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen.







TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjeller på 25-50 mm på loft.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

• Det vil alltid være påregnelig at det over tid oppstår noe sig/setninger i konstruksjoner, derfor er det ikke unormalt med mindre skjevheter, hvor da registrerte avvik har ingen videre bygningsmessig konsekvens og vurderes å være innenfor det som er forventbart ut fra husets alder. Det har neppe vært utvikling i nyere tid og det er ansett som liten sannsynlighet for videre utvikling.

Radon

Beskrivelse

Reksundveien 122 , 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 55
1554 AVERØY

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på tidligere radonmålinger. Bygningen har ikke radonsperre. Det var heller ikke krav om radonforebyggende tiltak på oppføringstidspunktet.

Geo.kart fra NGU viser at området boligen ligger i kun har moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er mursteinspipe og vedovn.

Eier opplyser om at det er utført tilsyn fra brann- og feiervesen i senere tid, uten at det ble påpekt vesentlige mangler.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunktet for piperehabilitering nærmer seg. Piperehabilitering innebærer normalt installasjon av et nytt innvendig røykløp i det eksisterende pipeløpet. Per dags dato foreligger det verken pålegg om tiltak eller fyringsforbud.
Det gjøres imidlertid oppmerksom på at dette kan endre seg dersom det ved fremtidige kontroller avdekkes forhold som krever utbedring.

Det utføres kun en visuell kontroll av de synlige delene av pipevanger og ildsteder. Dersom ytterligere informasjon og/eller nærmere undersøkelser ønskes, anbefales det å kontakte det lokale feiervesenet.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse
Det er krypkjeller under trebjelkelag. Deler av konstruksjonen har stubbegulv. Synlige grunnforhold/masser i krypkjelleren er jord/morene og sand/grusmasser.

Deler av krypkjeller har svært lav takhøyde og har begrensede muligheter for inspeksjon.
Selv om det ikke ble påvist noe unormalt, anbefales det likevel forebyggende tiltak, så som å etablere fuktbrytende sjikt på bakken. Krypkjellere bør alltid være godt ventilert og ha fuktbrytende sjikt ned på underliggende terreng. Da aller helst med isolasjonsjikt.
En må være obs på at fuktnivå/klimatiske forhold i krypkjellere også kan variere med årstiden (fare for kondens). Slike konstruksjoner betraktes alltid som "risikokonstruksjoner" med potensiale for skader hvis den ikke er tilstrekkelig fuktsikret mot grunnen og/eller ikke tilstrekkelig ventilert.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastning.









Innvendige trapper

Reksundveien 122 , 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 55
1554 AVERØY

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Trappen er en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig malte fyllingsdører og finérdører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det foreligger ikke opplysninger om, eller symptomer på skadedyr eller fuktkrevende innsekter i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist inntrekksveier for gnagere bak bordkledning og i hjørnekasser.

Konsekvens/tiltak

• Inntrekksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997.

Badet har gulvbelegg og gulvvarme på gulv, våtromstapet på vegger og folierte plater i himling.
Vegghengt servant, overskap, speil og belysning. Badekar og toalett.
Opplegg til vaskemaskin, varmtvannstank og avtrekksvifte.

TG3 er gitt fordi hele våtrommet er gammelt, og spesielt tettesjikt som er mer enn 30 år gamle, og kan ha kort gjenværende brukstid.

Det er også påvist avvik som fallforhold på gulv, manglende oppkant ved dør, vindu i våtsone, sprekker i tettesjikt på vegg, utett rundt gjennomføringer, svertesopp og mangelfull ventilasjonsløsning.

Selv om det ikke er påvist lekkasjer, innebærer det fortsatt en høy risiko for skjulte funksjonsfeil. Det er stor sannsynlighet for at lekkasjer kan oppstå plutselig.

TG3 betyr ikke at våtrommet fortsatt ikke kan benyttes i påvente av fremtidig renovering, men er da kun egnet for bruk med lukket dusjkabinett eller badekar.

Lukket dusjkabinett med avløp ført ned i sluket kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. For å sikre at det til enhver tid er god avrenning, må man også regelmessig kontrollere/rengjøre sluket. Merk da at kabinettet begrenser kun risikoen ved bruksvann, ikke ved lekkasjevann.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Reksundveien 122 , 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 55
1554 AVERØY

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er fysisk mulig. Våtsone grenser mot yttervegger og tømmervegger.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har gulvbelegg på gulv, malt strie på vegger og malte slette overflater i himling.

Kjøkkeninnredning med under- og overskap med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Plass til kjøleskap og komfyr.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2005 **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

Sikringsskap med krussikringer, plassert på loft. Ifølge tidligere eiers egenerklæring så er det lagt nytt el-anlegg(åpent fordelingsanlegg) i 2006, og installasjon av jordfeilbryter og overspenningsvern i 2011.

Ifølge nettselskapet så var det tilsyn på anlegget sist i 2009, hvor mangler ble utbedret av autorisert installatør.
Det var en kontroll av en jordfeil i 2016.
Det er foretatt tilleggsarbeid på anlegget etter installasjonsåret, men det er uklart når. Det foreligger ikke samsvarserklæringer på utførelsen.

Det ble montert nytt inntak i 2025.

Reksundveien 122 , 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 55
1554 AVERØY

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.



Branntekniske forhold

Beskrivelse
Boligen har røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse
Bygningen er oppført i en tid hvor det ikke var vanlig med fuktsikring av grunnmur. Det er natursteinsmur som ligger delvis på fjell. Det er registrert noe tilsig av overflatevann i krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak
• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmur oppført av naturstein, fra byggeåret 1902. Konstruksjonen er tradisjonelt utført og må vurderes i lys av datidens byggeskikk og materialbruk. Det må påregnes aldersrelatert slitasje og avvik fra dagens krav og standarder. Ved visuell befaring fremstår grunnmuren uten vesentlige synlige skader,

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noe helningsavvik i bjelkelag/etasjeskillet. Trolig har dette oppstått i en tidlig fase og det har neppe hatt noen større utvikling i senere år.

Konsekvens/tiltak
• Avviket vurderes ikke til utgjøre noe konstruksjonsmessige svekkelser av betydning, men anbefales likevel å holdes under oppsikt for å se ev. utvikling.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Bygningen ligger i lett skrånede terreng.

Vurdering av avvik:
• Det registreres noe tilsig av vann i terrenget mot grunnmuren og noe fuktig miljø i krypkjeller. Fjellgrunnens helning og terrengforholdene kan bidra til at overflatevann ledes mot muren. Vannbelastningen medfører noe økt fuktpåkjenning i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere tiltak for å lede vann bort fra grunnmuren, samt tilstrekkelig lufting av krypkjeller for å holde fuktnivået på et lavest mulig nivå.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse
Avløpsledningene er av ukjent type og har ukjent alder. Avløpet har septiktank med overløp til grøft.
Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og har ukjent alder.
Vannforsyningen er offentlig via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse
Septiktanken er i betong. Ukjent alder.

Eier opplyser om at det ved inspeksjon ved tømming, ikke er meldt om avvik på tanken.

Vurdering av avvik:

• Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre septiktank av betong har økt risiko for sprekker, utettheter og funksjonssvikt, med fare for forurensning og driftsproblemer.

• Det anbefales nærmere undersøkelser av septiktanken for å vurdere tilstand og funksjon, samt å planlegge for eventuell utskifting.

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

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Reksundveien 122 , 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 55
1554 AVERØY

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2004

Kommentar
Ifølge papirer fra kommunens arkiv.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje oppført på støpt plate på mark, med ringmur av lettklinkerblokker.
Vegger i bindingsverk med liggende bordkledning på yttervegg.
Tak i saltaksform med A-takstoler, undertak av sutakplater. Taket er tekket med stålpanner.
Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.
Dører og vinduer i malt tre.
Motorisert leddport i aluminium.

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

Uthus



Anvendelse
Uthus

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

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

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

Beskrivelse
Uthus oppført på høye ringmurer av betongstein. Pussede utvendige overflater.
Støpt gulv mot grunnen.
Tak i saltaksform bygget i sperrekonstruksjon. Taket er tekket med bølgeeternitt.
Liggende bordkledning i gavler.
Vinduer og dører i malt tre.

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

Reksundveien 122 , 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 55
1554 AVERØY

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Norsk takst

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

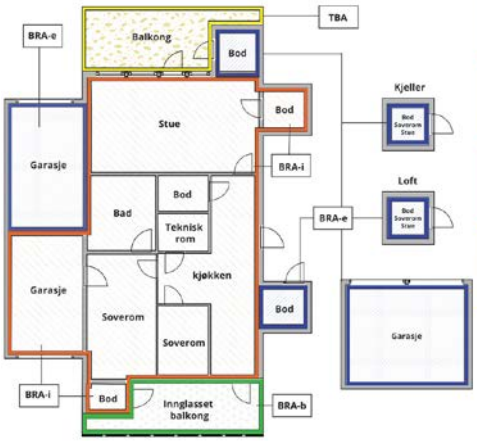
Hva er måleverdig areal?

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.

Reksundveien 122 , 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 55
1554 AVERØY

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	59			59	
Loft	38			38	
SUM	**97**				
SUM BRA	**97**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang m/trapp, soverom, stue, kjøkken, gang, bad		
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, kott		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen i kommunens arkiv.

Det foreligger godkjente byggetegninger på tilbygg fra 1989, i kommunens arkiv.

Det foreligger ikke tegninger på ombygging av takkonstruksjon/takterrasse over inngangsparti fra 2025.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ombygging av inngangsparti i 2025 - utført av faglært.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Reksundveien 122 , 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 55
1554 AVERØY

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger i kommunens arkiv.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiv.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
02.10.2026	Erik Bergsnev	Takstingeniør
	Marianne Ingeborg Langøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1554 AVERØY	82	55		0	616.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Reksundveien 122

Hjemmelshaver
Langøy Marianne Ingeborg

Reksundveien 122 , 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 55
1554 AVERØY

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Langøyneset i Averøy.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlige vannledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	25.09.2026	Utarbeidet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	13.10.2026	Kommunedata (byggetegninger m.m.) mottatt via megler (meglerpakke).	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.09.2026	Det gjøres oppmerksom på at det kan foreligge opplysninger i selgers egenerklæring som ikke er omtalt i rapporten eller som ikke omfattes av rapportens kontrollpunkter, og som kan ha betydning.	Gjennomgått		Nei
Planskisse	15.10.2026	Medfølgende planskisser, utarbeidet av takstmannen, er ment å illustrere dagens planløsning og bruk av rommene, og kan derfor avvike fra byggemeldte og godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Reksundveien 122 , 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 55
1554 AVERØY

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

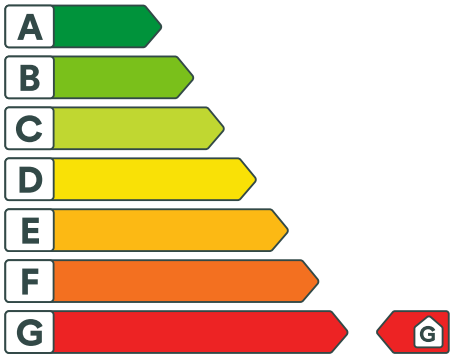
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert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

enova

Energiattest



Adresse **Reksundveien 122, 6533 AVERØY**	
Dato for energimerking **15.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-369857**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10368677**
Gårdsnummer **82**	Bruksnummer **55**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1902**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **97,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **97,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **543,68**

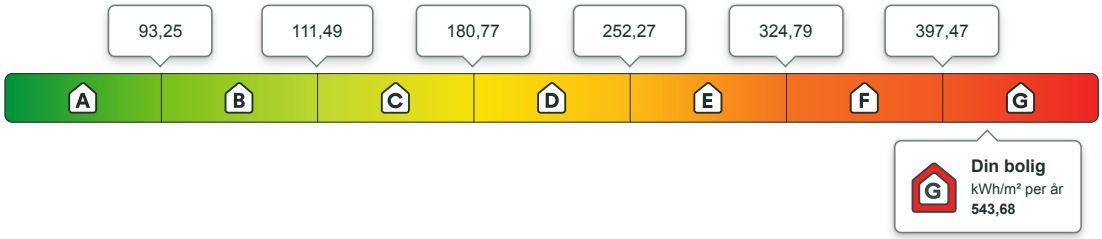
Reksundveien 122, 6533 AVERØY

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
57 385,43	**553,27**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Reksundveien 122, 6533 AVERØY

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Reksundveien 122, 6533 AVERØY

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: 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 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: 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 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: 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 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Kristiansund

Oppdragsnr.
4-0370/26

Selger 1 navn
Marianne Ingeborg Langøy

Gateadresse
Reksundveien 122

Poststed	Postnr
AVERØY	6533

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 89851134

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ikke noe som er oppstått, men det er et gammelt bad som ikke er i hht dagens forskrifter.

Initialer selger: MIL

1

Document reference: 4-0370/26

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er skiftet takplater, og installert avtrekksvifte.
Arbeid utført av	Byggmester John Einar Berget

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Leietaker Averøy kommune oppgir at kloakk var tett en gang i 2024, og Langseth Rør utførte arbeidet med spyling/ sugebil.
Arbeid utført av	Langseth Rør

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

Beskrivelse	Vannlekkasje via veranda i 2. et over inngangsparti i 2025. Revet og bygd nytt inngangsparti, fjernet eldre veranda.

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

Document reference: 4-0370/26

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Har vært skiftet 6 vinduer i tidsrommet 2023- 2025
Arbeid utført av	Byggmester John Einar Berget

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 4-0370/26

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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 4-0370/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Ingeborg Langøy	83c4e4cfc8d38c619e612e1fc40ca27aa0642a20	28.09.2026 07:28:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4-0370/26

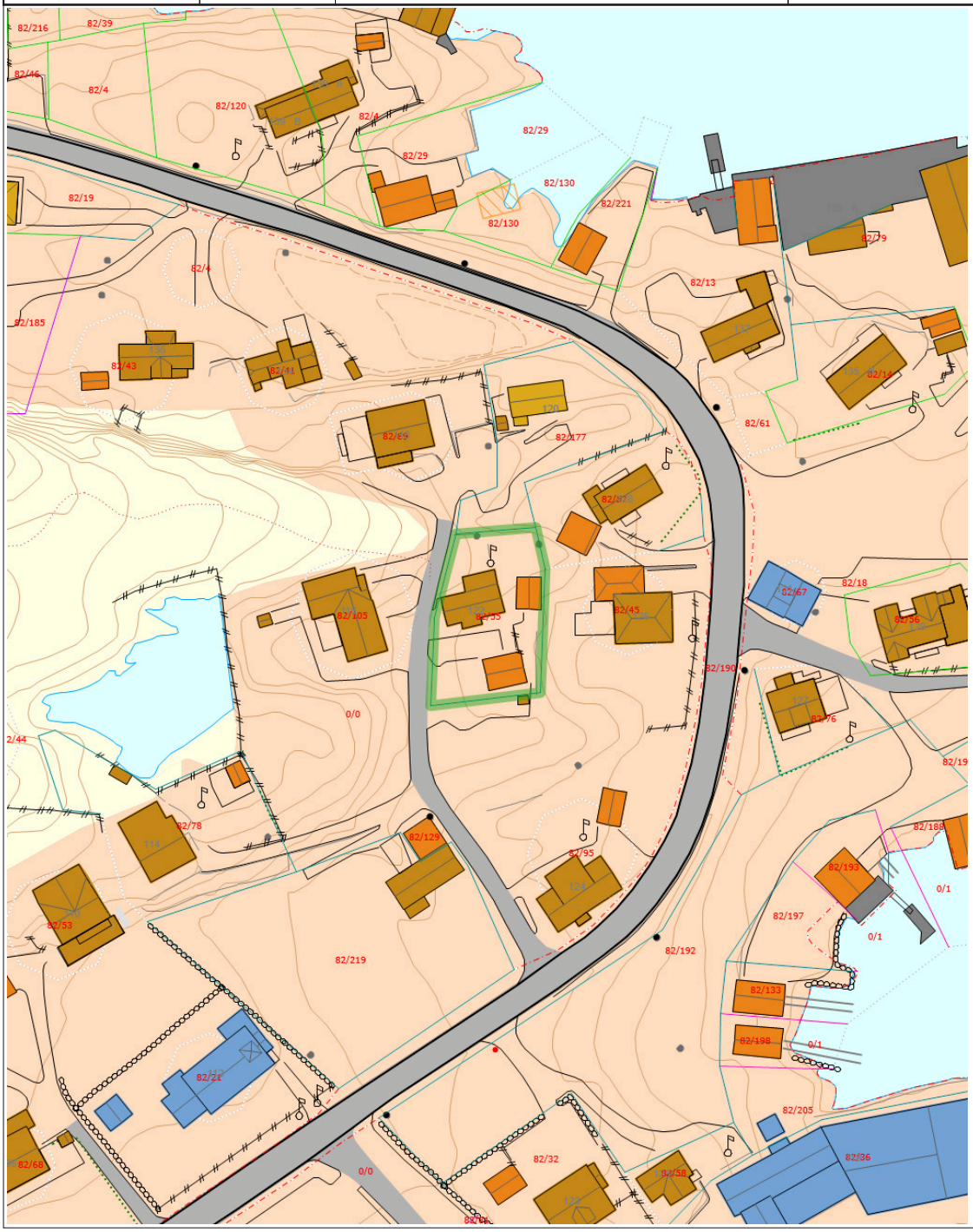
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

Averoy kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 82	Bnr: 55	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Reksundveien 122 6533 AVERØY			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

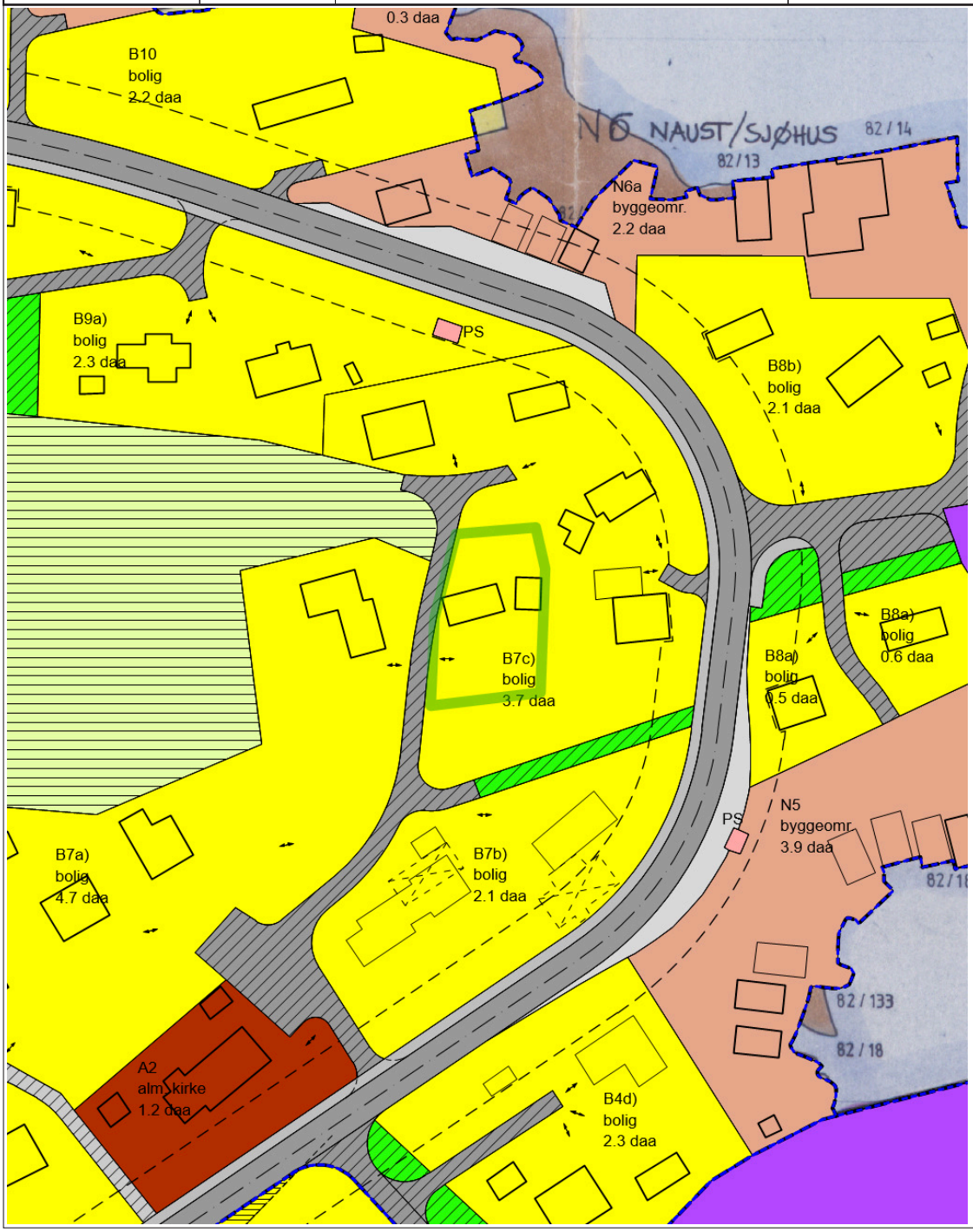
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
- Teiggrense generert
- Teiggrense fiktiv
- Flaggstang
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Steingjerde
- Gjerde
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Slipp
- Flytebrygge
- Kai og brygge
- Trapp
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fiskeri og landbruk
- Fritidsbolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Byggetiltak
- Hekk
- Kjørebanekant
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Vegrekkverk
- Vegskulderkant
- Sti
- Veg
- Kystkontur
- KystkonturTekniskeAnlegg
- Innsjøkant
- Innsjø
- Havflate
- Eiendomsteig
- Høydekurve 1m Averøy
- Forsenkningskurve Averøy
- Bebygd område
- Annet

Averoy kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 82	Bnr: 55	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Reksundveien 122 6533 AVERØY			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

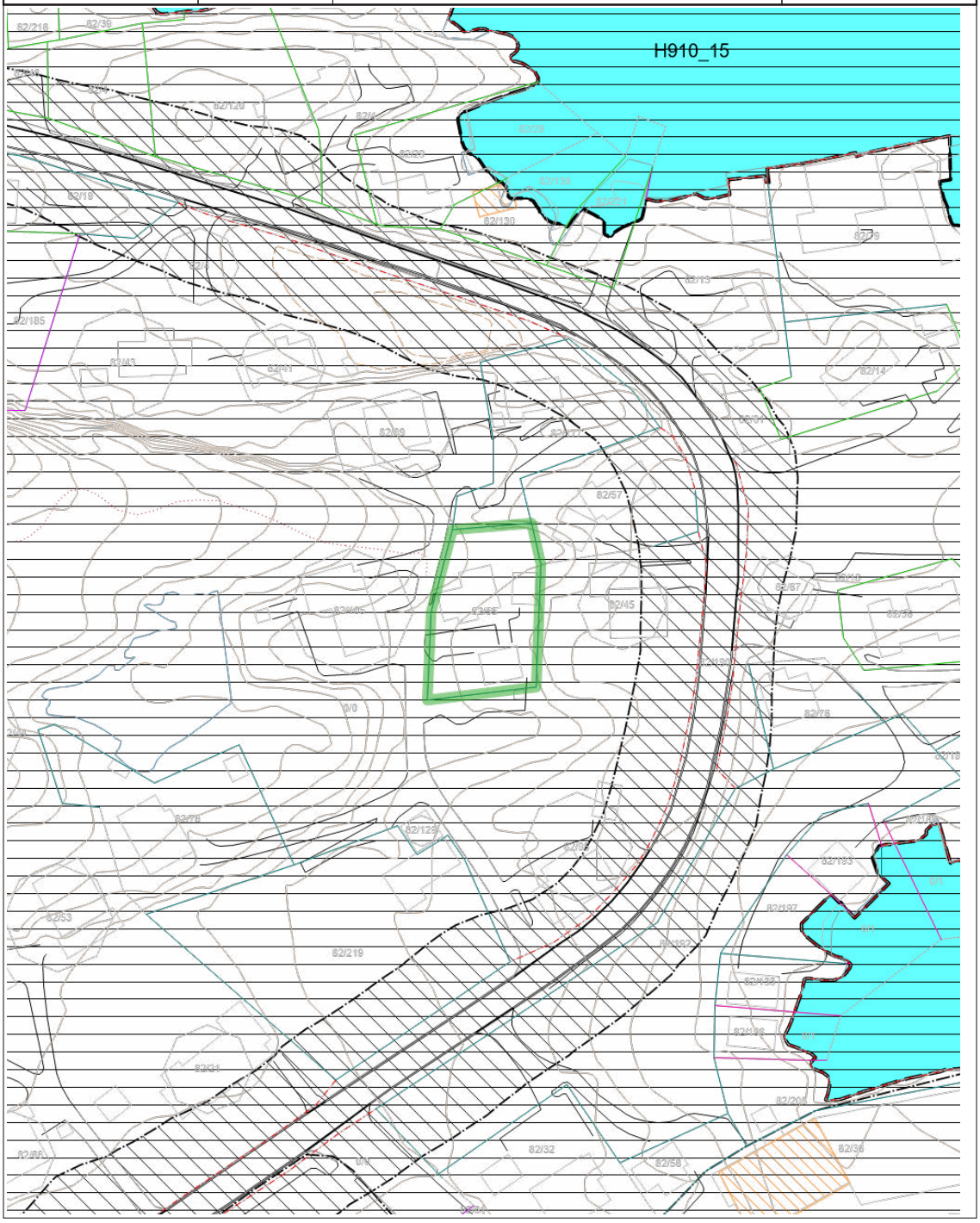
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Avkjørsel
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktlinje
- Boligområde
- Annet byggeområde
- Gang-/sykkelveg
- Kommunalteknisk virksomhet
- Felles parkeringsplass
- RpGrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert kant kjørebane
- Industri
- Kjøreveg
- Gangveg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Høydekurve 1m Averøy
- RpGrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert kant kjørebane
- Industri
- Kjøreveg
- Gangveg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Forsenkningskurve Averøy
- RpFormålgrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktsone
- Allmennyttig formål - kirke
- Annen veggrunn
- Friluftsområde
- Felles gangareal
- Felles grøntareal
- RpFormålgrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktsone
- Allmennyttig formål - kirke
- Annen veggrunn
- Friluftsområde
- Felles gangareal
- Felles grøntareal
- RpFormålgrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Boligområde
- Annet byggeområde
- Gang-/sykkelveg
- Kommunalteknisk virksomhet
- Felles parkeringsplass
- Regplan raster Averøy
- Avkjørsel
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktlinje
- Boligområde
- Annet byggeområde
- Gang-/sykkelveg
- Kommunalteknisk virksomhet
- Felles parkeringsplass
- Regplan raster Averøy

Averoy kommune

Kommuneplan

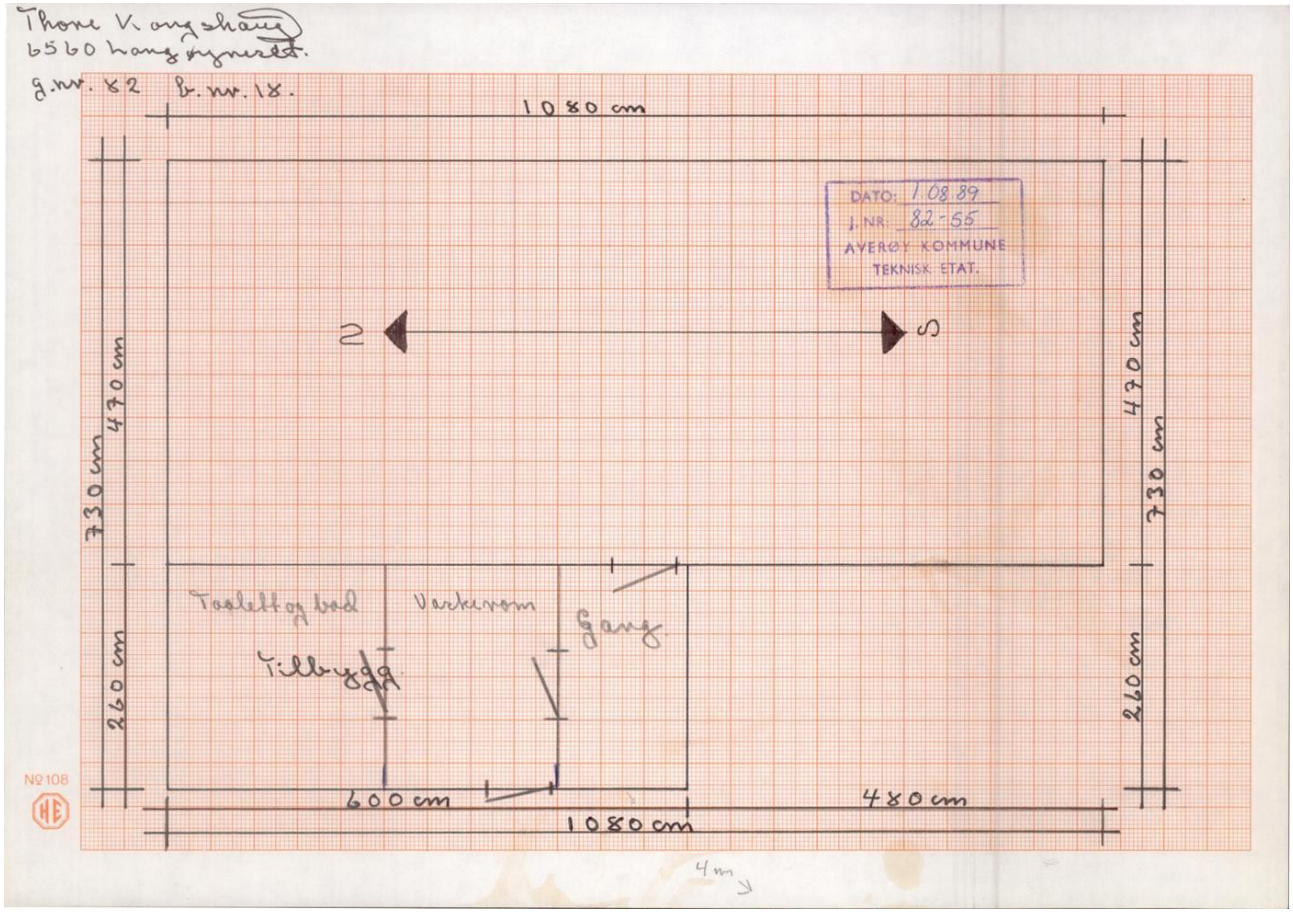
Eiendom:	Gnr: 82	Bnr: 55	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Reksundveien 122 6533 AVERØY			
Annen info:				

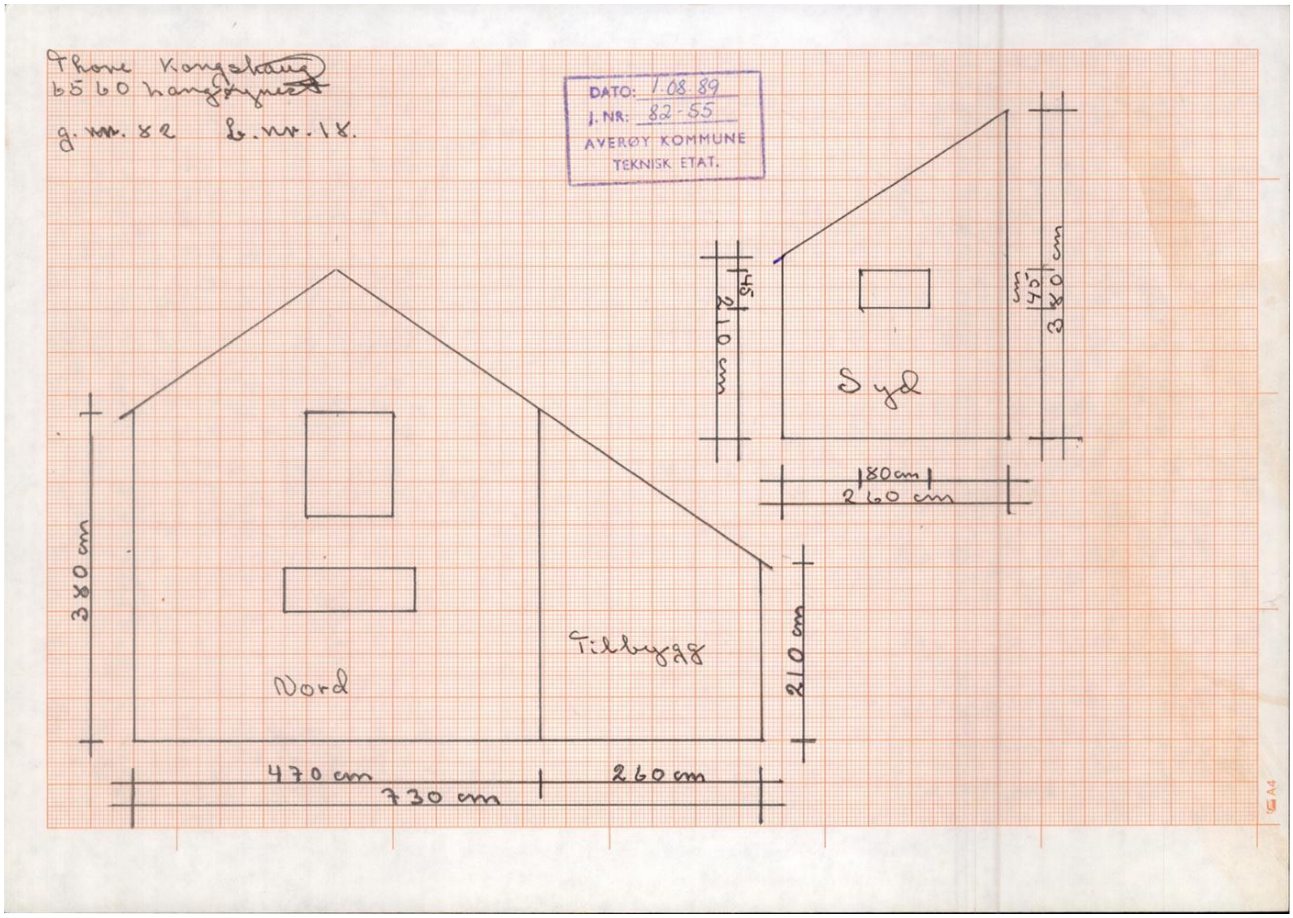
Målestokk
1:1000

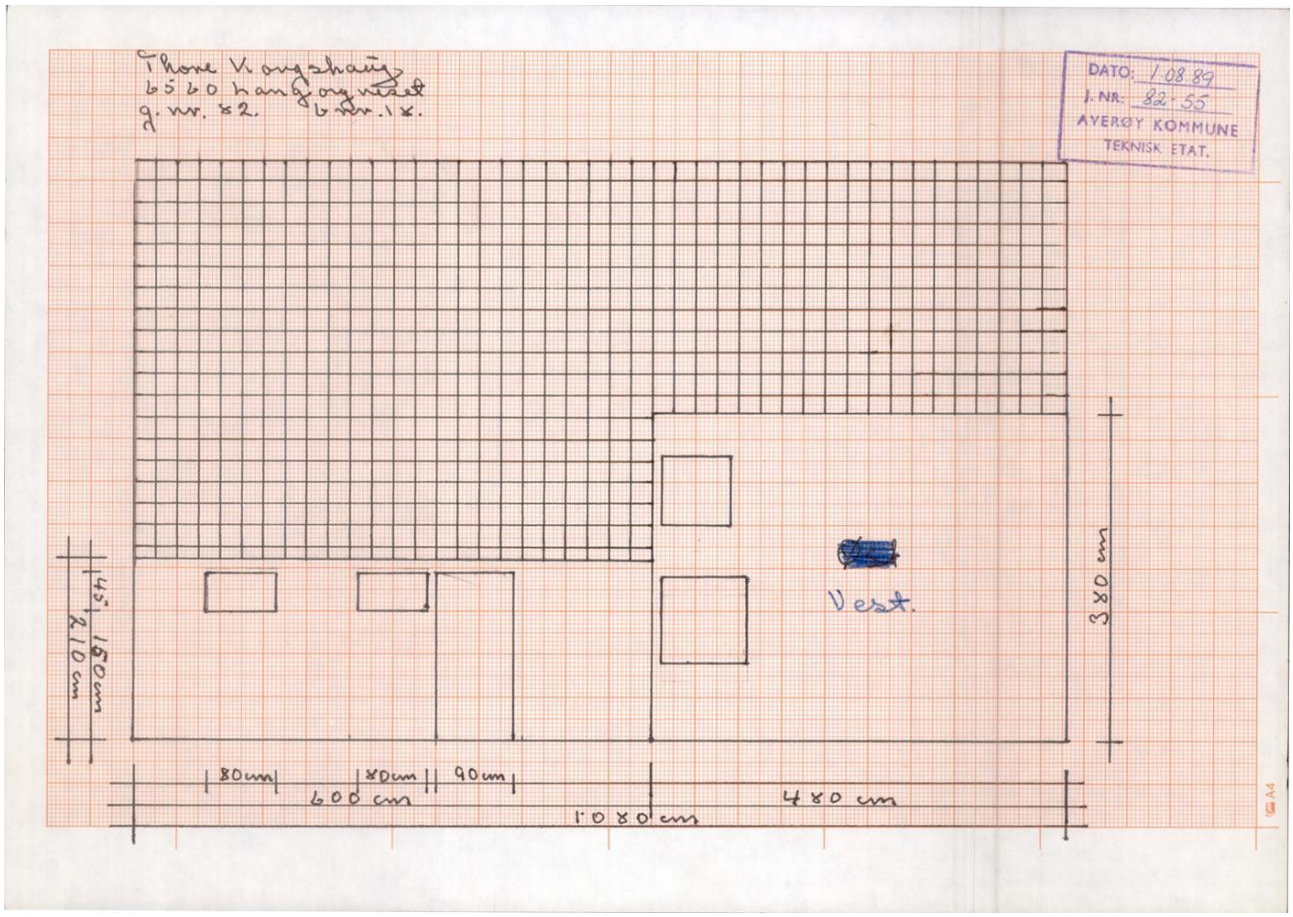


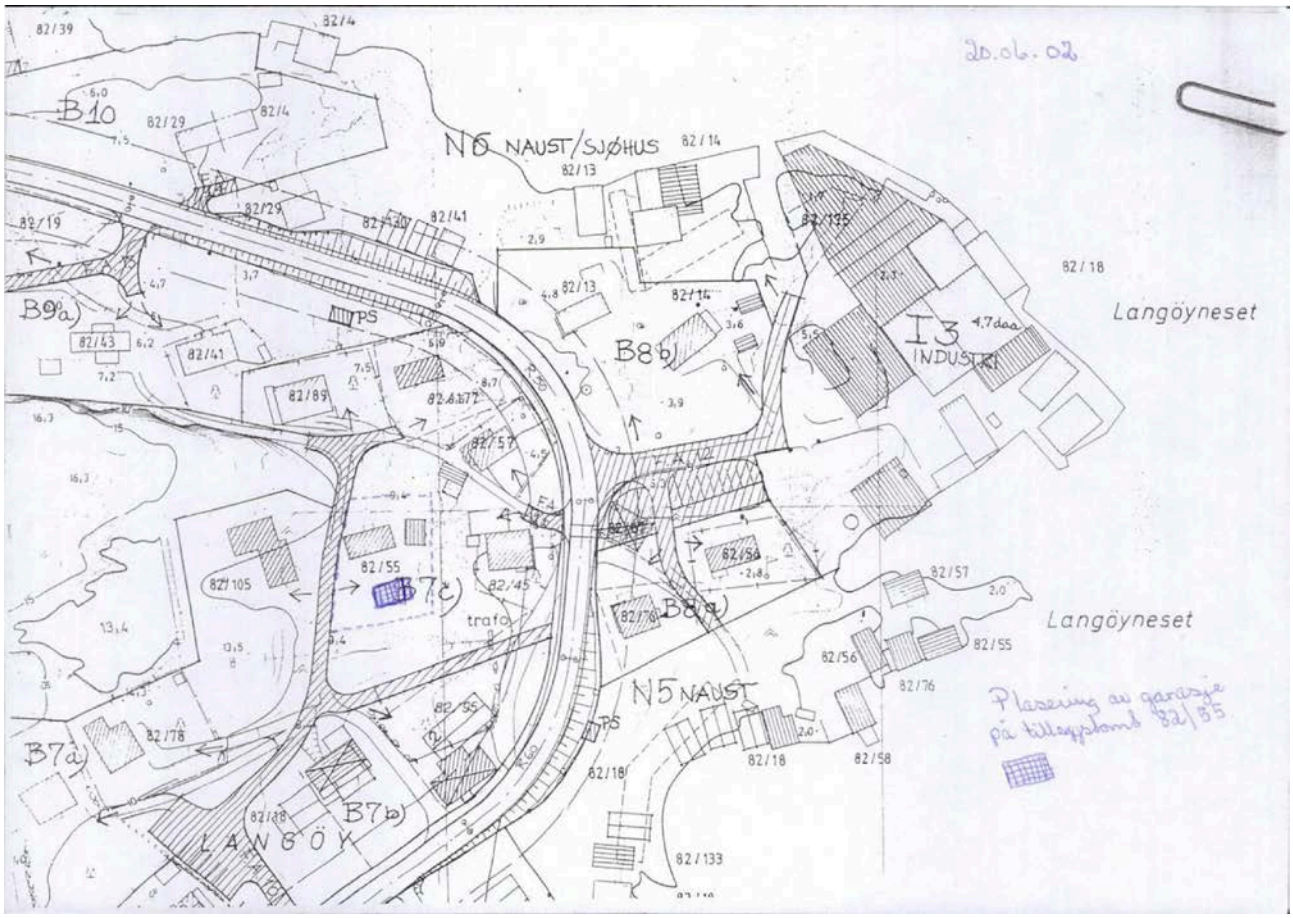
Tegnforklaring

- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
- Teiggrense generert
- Teiggrense fiktiv
- Eiendomsgrense
- Høydekurve 1m Averøy
- BygningTiltak
- Udefinert bygning
- Bygning
- Veg
- Innsjø
- Havflate
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Grense for detaljeringsoner
- Grense for støysoner
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Gul sone iht T-1442
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Fremtidig
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Byggetiltak
- Kjørebanekant
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Vegrekkverk
- Vegskulderkant
- Sti
- Kystkontur
- KystkonturTekniskeAnlegg
- Innsjøkant
- Høydekurve 1m Averøy
- Forsenkningskurve Averøy


Thore V. Angshaug
6560 Hangsynneset.
g.nr. 82 br. nr. 18.
1080 cm
DATO: 1.08.89
J.NR: 82-55
AVERØY KOMMUNE
TEKNISK ETAT.
V
S
730 cm
470 cm
260 cm
Toalett og bad
Vaskerom
Gang
Tilbygg
600 cm
480 cm
1080 cm
4 m
Nº 108


Thore Kongelaug
5560 Nedre Vats
g. nr. 82 b. nr. 14.
DATO: 7.08.89
j. NR: 82-55
AVERØY KOMMUNE
TEKNISK ETAT.
Syd
45 cm
340 cm
210 cm
180 cm
260 cm
340 cm
Nord
Tilbygg
470 cm
260 cm
730 cm
A4


Thore Viangshaug
6520 Hangjongsvaet
g. nr. 82. br. nr. 1
DATO: 1.08.89
J. NR: 82-55
AVERØY KOMMUNE
TEKNISK ETAT.
Vest.
380 cm
450
1800mm
2100 cm
80cm
80cm
90cm
600 cm
480 cm
1080 cm
A4


20.06.02
B10
N6 NAUST/SJØHUS
B9a)
B8b)
I3
INDUSTRI
4.7daa
Langöyneset
B7c)
trafo
B8a)
N5 NAUST
Langöyneset
Plassering av garasje
på tilleggstomt 82/55
B7a)
B7b)
LANGÖY
82/18
82/133

MØTEBOK

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Averøy	teknisk hovedutvalg	6530 Bruhagen	

Sak nr. 285/89 delegasjonssak A. 82/55/TD/sr

THORE KONGSHAUG, LANGØYNESSET.
SØKNAD OM OPPFØRING AV TILBYGG TIL BOLIGHUS PÅ 82/55.

Saksdokument: Byggemelding med tegning datert 26.07.89.

Tormod Kongshaug, Sannerud 32, 2090 Minnesund, anmelder på vegne av Thore Kongshaug oppføring av tilbygg til bolihus på 82/55, kfr. søknad datert 26.07.89.

Bebygget grunnflate omsøkt tilbygg:	16 m^2
Minsteavstand til nabogrense:	12 m
Minsteavstand til midt privat veg:	7 m
Minsteavstand til annen bygning (uthus):	4 m

Planene gjelder flytting av WC/bad til omsøkte tilbygg.
Kloakkutslipp via slamavskiller felles med naboer til lukket ledning til sjø, som tidligere.

Arbeidet utføres av Tormod Kongshug.

Vedtak:

Bygningssjefen godkjenner foreliggnede byggeplaner med disse forbehold:

- Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges i alle deler.

- Eksisterende kloakkutslipp godkjennes midlertidig inntil offentlig kloakk blir framført til området, kfr. Plan- og bygningsloven § 66 nr. 2. Melding om vedtaket sendes Hovedutvalg for miljø- og ressursforvaltning som forurensningsmyndighet i henhold til forurensningsloven.

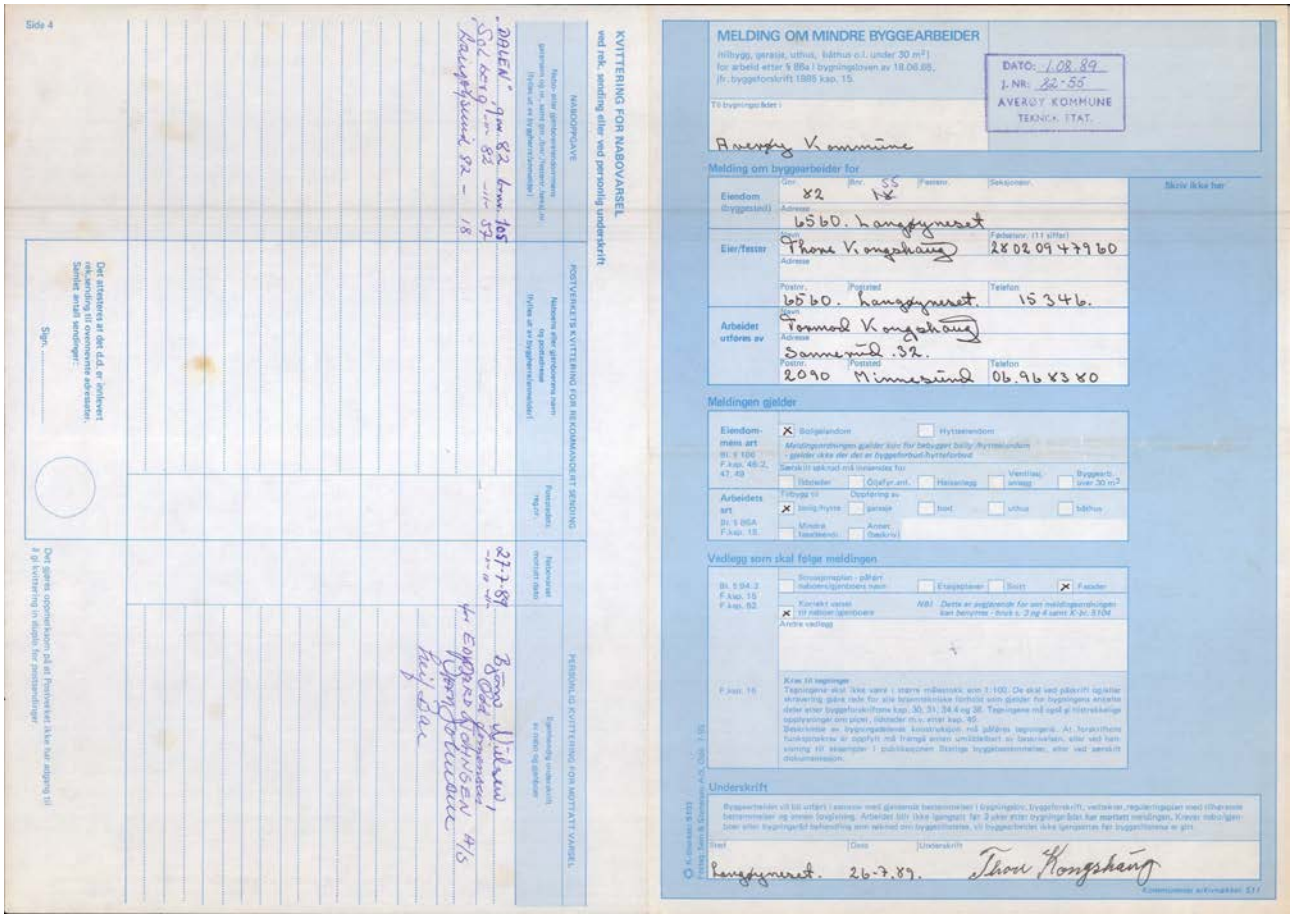
Tormod Kongshaug godkjennes som ansvarshavende for omøkte arbeider.

Sign. 6530 Bruhagen

Thor Dypbukt
bygningssjef

Utskrift sendt til: Thore Kongshaug, Langøynesset
Tormod Kongshaug, Sannerud 32, 2090 Minnesund
Likningskontoret
Form. i teknisk hovedutvalg, Jon O. Nedal

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



MELDING OM MINDRE BYGGEARBEIDER

(tilbygg, garasje, uthus, båthus o.l. under 30 m²)
for arbeid etter § 86a i bygningsloven av 18.06.65,
jfr. byggeforskrift 1985 kap. 15.

DATO: 1.08.89
J.NR: 82-55
AVERØY KOMMUNE
TEKNISK ETAT.

Til bygningsrådet i: Averøy Kommune

Melding om byggearbeider for

Eiendom (byggested): Gnr. 82 Bnr. 55 Festenr. Seksjonsnr. Adresse: 6560. Langgymeset

Eier/fester: Navn: Thore Kongshaug Adresse: Fødselsnr. (11 siffer): 28 02 09 47960
Postnr. 6560. Poststed Langgymeset. Telefon 15346.

Arbeidet utføres av: Navn: Tormod Kongshaug Adresse: Sommerlid 32.
Postnr. 2090 Poststed Minnesund Telefon 06.96 83 80

Meldingen gjelder

Eiendommens art (bl. a. § 106, F.kap. 46-2, 47, 49): [X] Boligeiendom [ ] Hytteeiendom
Meldingsordningen gjelder ikke for bebygget bolig- /hytteeiendom - gjelder ikke der det er byggeforbud /hytteforbud
Søknad til sjøkart-må innsendes for: [ ] Båtleder [ ] Oljefyr.ant. [ ] Heisanlegg [ ] Ventilasj. anlegg [ ] Byggeareal over 30 m²

Arbeidets art (bl. § 86A F.kap. 15): [ ] Tilbygg til [ ] Oppføring av [X] bolig/hytte [ ] garasje [ ] bod [ ] uthus [ ] båthus [ ] Mindre fasadeendr. [ ] Annet. (beskriv)

Vedlegg som skal følge meldingen

Bl. § 94.2, F.kap. 15, F.kap. 62: [ ] Situasjonsplan - påført naboens/gjenboers navn [ ] Etasjeplaner [ ] Snitt [X] Fasader [X] Korrekt varsel til naboer/gjenboere
NB! Dette er avgjørende for om meldingsordningen kan benyttes - bruk s. 3 og 4 samt K-bl. 5104
Andre vedlegg:

F.kap. 16: Krav til tegninger
Tegningene skal ikke være i større målestokk enn 1:100. De skal ved påskrift og/eller skravering gjøre rede for alle bestemmelsene/forhold som gjelder for bygningens ankomst deler eller byggeforskriftene kap. 30, 31, 34.4 og 38. Tegningene må også gi tilstrekkelige opplysninger om plan, fasader m.v. etter kap. 95.
Beskrivelse av bygningsdelenes konstruksjon må påføres tegningene. At forskriftens funksjonskrav er oppfylt må fremgå enten umiddelbart av beskrivelsen, eller ved henvisning til eksempler i publikasjonen Norske byggeforskrifter, eller ved særskilt dokumentasjon.

Underskrift

Byggearbeidene vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrift, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning. Arbeidet blir ikke igangsatt før 3 uker etter byggingen ikke har mottatt meldingen. Kravet nabo/gjenboer eller bygningsråd behandling som nevnt om byggetillatelse, vil byggearbeidet ikke igangsettes før byggetillatelse er gitt.

Sted: Langgymeset. Dato: 26-7-89. Underskrift: Thore Kongshaug

Kommunens arkivmerker: 511

K. Lorentzen A/S 5101 Postbg. Sem & Eidsvoll A/S, Oslo 7.85

KVITTERING FOR NABOVARSEL
ved rek. sendling eller ved personlig underskrift

NABOOPPGAVE
Navn, eller gårdsnummer/bruksnummer, postnummer og nr., samt gnr./bnr./festenr./seksjonsnr. (hvilke av disse som er byggeforskriftsområdet)

- DALEN" 9 nr 82 bnr 165
Sollistg 9 nr 82 -111- 52
Kaupeidveien 82 - 18

POSTVERKETS KVITTERING FOR REKOMMANDERT SENDING
Navnene eller gårdsnr/bruksnr. og postadresse (hvilke av byggeforskriftsområdet)

Postavgift, kr/øre

Nabosvar mottatt dato

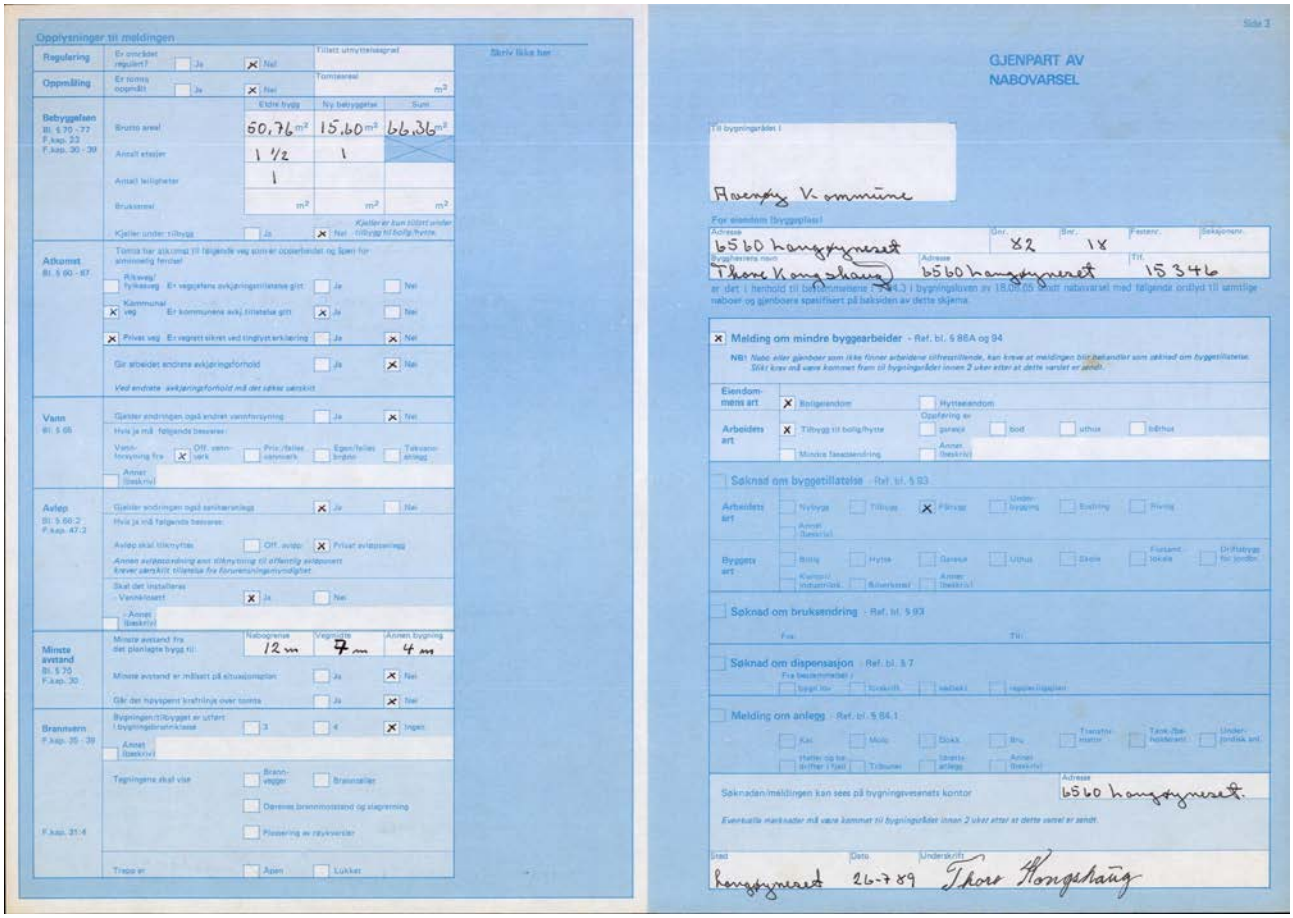
PERSONLIG KVITTERING FOR MOTTATT VARSEL
Egenhendig underskrift av naboen og gjenboer

27-7-89
-11- 18 Nr.
Bjørn Ulriksen
for EMBRO Kommunal
Bjørn Johansen A/S
Fakt. Dir.

Side 4

Det attesteres at det d.d. er innlevert rek.sendling til ovennevnte adresater.
Samlet antall sendinger:
Sign.

Det gjøres oppmerksom på at Postverket ikke har adgang til å gi kvittering in skjøtt for personbrev.



Oppgiftsinger til meldingen

Regulering — Er området regulert? Ja / Nei (X) — Tillatt utnyttelsesgrad

Oppmåling — Er tomta oppmålt Ja / Nei (X) — Tomteareal m²

Bebyggelsen Bl. § 70 - 77 F.kap. 23 F.kap. 30 - 39

	Eldre bygg	Ny bebyggelse	Sum
Bruttoareal	60,76 m²	15,60 m²	66,36 m²
Antall etasjer	1 1/2	1	
Antall leiligheter	1		
Bruksareal	m²	m²	m²

Kjelleren kun tillatt under tilbygg til boligbygning. Kjeller under tilbygg: Ja / Nei (X)

Atkomst Bl. § 60 - 67

Tomta har atkomst til følgende veg som er offentleg og åpen for almenneleg ferdsel:

Riksveg/fylkesveg — Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt: Ja / Nei

Kommunal veg (X) — Er kommunens avkj. tillatelse gitt: Ja (X) / Nei

Privat veg (X) — Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring: Ja / Nei (X)

Gir arbeidet endrete avkjøringsforhold: Ja / Nei (X)

Ved endrete avkjøringsforhold må det søkes særskilt

Vann Bl. § 66

Gjelder endringen også endret vannforsyning: Ja / Nei (X)

Hvis ja må følgende besvares:

Vann-forsyning fra: Off. vann-verk (X) / Priv./felles vannverk / Egen/felles brønn / Takvann-anlegg / Annet (beskriv)

Avløp Bl. § 66.2 F.kap. 47.2

Gjelder endringen også sanitæranlegg: Ja (X) / Nei

Hvis ja må følgende besvares:

Avløp skal tilknyttes: Off. avløp / Privat avløpsanlegg (X)

Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig avløpsnett krever særskilt tillatelse fra forurensningsmyndighet

Skal det installeres: - Vannklosett Ja (X) / Nei — - Annet (beskriv)

Minste avstand fra Bl. § 70 F.kap. 30

Minste avstand fra det planlagte bygg til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
12 m	7 m	4 m

Minste avstand er målsatt på situasjonsplan: Ja / Nei (X)

Går det høyspent kraftlinje over tomta: Ja / Nei (X)

Brannvern F.kap. 20 - 39

Bygningen/tilbygget er utført i byggingsbrannklasse: 3 / 4 / Ingen (X)

Annet (beskriv)

Tegningene skal vise: Brannvegger / Brannceller / Dørenes brannmotstand og slagretning / Plassering av røykvarsler

F.kap. 31-4

Trapp er: Åpen / Lukket

Skriv ikke her

Side 3

GJENPART AV NABOVARSEL

Til bygningsrådet i

Asvang Kommune

For eiendom (byggeplass):

Adresse: 6560 Hangsgrenset — Gnr. 82 — Bnr. 18 — Festenr. — Seksjonsnr.

Byggherrens navn: Thore Kongshaug — Adresse: 6560 Hangsgrenset — Tlf. 15346

er det i henhold til bestemmelsene i § 94.3 i bygningsloven av 18.06.65 sendt nabovarsel med følgende omfang til samtlige naboer og gjenboere spesifisert på baksiden av dette skjema.

(X) Melding om mindre byggearbeider - Ref. bl. § 86A og 94

NB! Naboer eller gjenboer som ikke finner arbeidene tilfredsstillende, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad om byggetillatelse. Slikt krav må være kommet frem til bygningsrådet innen 2 uker etter at dette varslet er sendt.

Eiendommens art: (X) Boligeiendom / Hytteeiendom

Arbeidets art: (X) Tilbygg til bolig/hytte — Oppføring av: garasje / bod / uthus / bilhus

Mindre fasadeendring / Annet (beskriv)

Søknad om byggetillatelse - Ref. bl. § 93

Arbeidets art: Nybygg / Tilbygg / (X) Påbygg / Underbygning / Endring / Riving / Annet (beskriv)

Byggets art: Bolig / Hytte / Garasje / Uthus / Skole / Fritidsbolig / Driftsbygn. for jordbr. / Kontor/industri / Bolverksted / Annet (beskriv)

Søknad om bruksendring - Ref. bl. § 93

Fra: Til:

Søknad om dispensasjon - Ref. bl. § 7

Fra bestemmelse i: byggel. lov / forskrift / vedtekt / reguleringsplan

Melding om anlegg - Ref. bl. § 84.1

Kai / Molo / Dokk / Bru / Transform.stasjon / Tank-/Gassholdebeh. / Undergrunnsanl. / Mast/-er og bæring i fjell / Tribuner / Idretts-anlegg / Annet (beskriv)

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor: Adresse: 6560 Hangsgrenset.

Eventuelle merknader må være kommet til bygningsrådet innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Sted: Hangsgrenset — Dato: 26-7 89 — Underskrift: Thore Kongshaug


FRILUFTSOMRÅDE
Langgrunnet
TEGNFORKLARING

Statens vegvesen
Møre og Romsdal
vegkontor

Vår saksbehandler - innvalgsnr.
Terje Josefsen - 71 27 41 12
Vår dato
2002-07-10
Vår referanse
2002/02045-002
Vårt ark nr.
775.54.252
Deres referanse
02/01730

Averøy kommune
Teknisk sektor
Bruhagen
6530 AVERØY

AVERØY KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
Saknr.: 02/01730 Løpenr: 008881/02
Dok.nr.: 005 Saksbeh.: TJ
12 JULI 2002
Arkivkode: 82/55
Kopi til:

Fylkesveg 15-252 i Averøy kommune
Jarl M Kongshaug Langøyneset
Oppføring av garasje på gnr 82 bnr 55

Det vises til oversendelse datert 5. juli 2002 og til telefonsamtale.

Så lenge plasseringen av planlagt garasje ikke kommer i konflikt med gjeldende regulering, har vi ingen merknader til at det blir gitt dispensasjon fra reguleringsplanen slik at Jarl M. Kongshaug kan benytte nåværende atkomstordning i påvente av gjennomføringen av reguleringen.

Trafikkavdelinga
Trafikkseksjonen

Terje Josefsen
overingeniør

Kopi: Jarl M. Kongshaug, Langøyneset, 6530 Averøy
Kristiansund trafikkstasjon

aslaug

Post- og kontoradr.
Fylkeshuset
6404 MOLDE

Telefon
71 27 41 00

Telefax
71 27 41 01

Den norske Bank
7694.05.02558

Egne kontor
Årø vegsentral, tlf. 71 24 86 00

firmapost.mor@vegvesen.no

Org.nr 971591293

AVERØY KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for Langøyneset

Reguleringsbestemmelsene er revidert ihht. kommunestyrets vedtak om egengodkjenning i sak KST 84/98 - 6.07.98.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§ 1 GENERELT

1. Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense (kraftig stiplet linje)

2. Planområdet er inndelt i følgende reguleringsformål:
   * Byggeområder
     - Boliger (B1a-B14e)
     - Naust/sjøhus (N1-N7)
     - Forretninger/kontorer (M1-M2)
     - Blandet formål forretninger/kontorer/boliger(MB1-MB2)
     - Industri (I1-I5)
     - Offentlig bebyggelse (O1-O3)
     - Allmennyttig formål (A1-A3)
   * Trafikkområder
     - Kjøreveger, parkeringsplasser, gangveger/fortau
   * Friområder
     - Idrettsplass (F1), park (F2)
   * Fareområder
     - Høgspentlinje
   * Spesialområder
     - Friluftsområder, pumpestasjoner/slamavskiller for avløp, frisiktsoner
   * Fellesområder for to eller flere eiendommer
     - Felles avkjørsler/parkeringsplasser (FA1-FA21), felles leikeplass, felles gang- og sykkelveger

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

1. Ved oppføring av nybygg, større tilbygg eller bruksendringer for områdene M1-M2, MB1-MB2 og I1-I5, eller hvis slike tiltak omfatter mer enn en eiendom, kreves framlagt bebyggelsesplan. Planen skal vise bygningen(e) i sammenheng med omkringliggende bebyggelse med eventuelle utvidelser/nybygg, atkomstforhold, garasjer og leikeplasser. Kommunens plan- og bygningsmyndighet kan fravike kravet om bebyggelseplan for overnevnte områder i enklere byggesaker.

2. I forbindelse med byggemelding skal det legges ved situasjonsriss i målestokk 1:500 som viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, areal for parkering, av- og pålessing, lagerareal og terrengmessig behandling med høgdeangivelse.

3. For bygninger i områdene O3, M1-M2, MB1-MB2 og I1-I4 skal det også følge med fasadeoppriss for de eksisterende nabobygninger for bedømmelse av prosjektets helhetsvirkning i bebyggelsen. Dette kravet gjelder også ved fasadeendringer.

notar.no

4. Adkomst til tomta skal der det er angitt, være som det er vist på plankartet. Eksakt plassering av avkjørsel fastlegges gjennom bebyggelsesplan eller situasjonsriss ved byggemelding.

5. Ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Verdifull vegetasjon bør i størst mulig grad tas vare på. Eksisterende steingjerder bør bevares best mulig.

6. Kommunens bygningsmyndighet skal påse at bebyggelsens form, fasader, vindusinndeling og materialbruk harmonerer med den omgivende bebyggelse. Videre skal kommunens plan- og bygningsmyndighet godkjenne fortausbelegg, skilt- og reklamebruk, utvendig belysning, husfarger og beplantning, gjerder og murer. Disse skal gis ei utforming som harmonerer med strøkets karakterer.

7. Felles leikeplasser, adkomster og biloppstillingsplasser som er vist på planen skal anlegges og ferdigstilles samtidig med bygningene.

8. Utfylling i sjøområder er ikke tillatt andre steder en der det er vist i planen.

9. Unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunens plan- og bygningsmyndighet innenfor rammen av plan- og bygningsloven samt bygningsvedtektene i Averøy.

§ 3 OMRÅDER FOR BOLIGER (B1a-B14e)

1. Bebyggelsen skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus.

2. Tillatt bebygd areal (inkludert garasje) må ikke overstige 25% av tomtens areal. For område B3e) skal tillatt bebygd areal (inkl. garasje, ekskl. naust) ikke overstige 10% av tomtens areal. Eksisterende tun bevares og eventuell ny bebyggelse knyttes til dette.

3. For hver bolig skal det på egen grunn eller på fellesareal avsettes en garasjeplass og oppstillingsplass for en bil. Garasjer skal tilpasses boligen i materialvalg, form og farge. Garasje i boligområde kan oppføres i 1 etasje og ikke over 50 m2.

4. Bygningene plasseres og gis takretning som vist på planen. Der annet ikke er angitt, kan bebyggelsen føres opp i inntil 2 etasjer.

5. Der det er angitt på plankartet skal bygningene føres opp med det angitte etasjetall.

6. For boliger som er angitt på plankartet i 2 etasjer, skal takvinkelen være mellom 27 og 35°

7. For boliger som er angitt på plankartet i 2 etasjer, skal gesimshøgder ikke overstige 5,5 meter over eksisterende terreng og de skal tilpasses eksisterende eldre boligbebyggelse. Det tillates redusert ytterveggshøgde i 2.etasje ved helt eller delvis skrå himling (mønsås/hanabjelke).

8. For de boliger som ligger mot vest i områdene B11e) og B13, skal det ved valg av hushøgder/fasadeutforming spesielt tas hensyn til fare for store vindpåkjenninger.

§ 4 OMRÅDER FOR NAUST/SJØHUS (N1-N7)

1. I områdene skal det oppføres naust og sjøhus. Ny bebyggelse plasseres som vist på planen og gis hoveddimensjoner, takform og materialbruk tilpasset naboskapet til de gamlenaust- og sjøhusbygningene.

2. Naustarealer som ikke gir mulighet for nærliggende biloppstillingsplass (N6 og N7), skal knyttes til bolig-eiendommer innenfor planområdet.

3. For område N1 og N2 skal det utarbeides bebyggelsesplan som viser nye bygningers plassering og tilpassing til terreng/nabobygninger.

4. Det skal være åpent for fri ferdsel i Naust/sjøhusområdene. Dette må det tas hensyn til ved gjennomføring av arbeiderpå land og i sjøen.

§ 5 OMRÅDER FOR FORRETNINGER/KONTORER (M1-M2)

1. I områdene skal oppføres bygninger for forretningsbebyggelse, herunder forretninger med nødvendige lagerlokaler, kontorer, hotell- og restaurantvirksomhet etc. Lokaler til sosiale og kulturelle formål kan innredes med samtykke fra kommunes plan- og bygningsmyndighet.

2. Bygningene plasseres og gis takretning som vist på planen og skal ha 2 etasjer.

3. Kommunens plan- og bygningsmyndighet kan innenfor områdettillate etablering av håndverk og lettere industriell virksomhet som har behov for publikumsnærhet og ikke er til sjenanse for andre funksjoner i omkringliggende bebyggelse.

4. Den ubebygde del av tomta skal ikke nyttes til lagring.

§ 6 OMRÅDER FOR BLANDET FORMÅL, BOLIGER OG FORRETNINGER/KONTORER (MB1-MB2)

1. I områdene skal det oppføres bygninger for forretninger (inkluderer forretninger, kontorvirksomhet og mindre håndverksbedrifter som ikke er til sjenanse for boligene) og boliger med tilhørende anlegg. Forretninger og håndverksbedrifter skal fortrinnsvis ligge i 1.etasje, boliger i 2.etasje. Kommunens plan- og bygningsmyndighet kan godkjenne at en av funksjonene bli utelatt hvis forespørsel tilsier det.

2. Bygningene plasseres og gis takretning som vist på planen og skal ha 2 etasjer.

§ 7 OMRÅDER FOR INDUSTRI (I1-I5)

1. I områdene I1-I5 skal det oppføres bygninger for lettere industri, service eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg og lager. I områder med flere bedrifter skal kommunens plan- og bygningsmyndighet godkjenne lokalisering av den enkelte bedrift innenfor området og påse at ulike typer bedrifter tilpasses hverandre. Kommunens plan- og bygningsmyndighet skal se til at virksomheter ikke blir til sjenanse for sine naboområder.

2. Tillatt bebygd areal, inklusive lagring under tak må ikke overstige:
   For I1, I2, I4 og I5: 35% av tomtearealet
   For I3: 50% av tomtearealet

3. På tomter der det allerede er bebyggelse skal nybygg ikke ha større gesimshøgde enn de eksisterende største gesimshøgder. For I2 skal gesimshøgden mot B4b) ikke være over 6 m. For I5 kan det tillates ei største gesimshøgde på 10 m øst for kraftlinja og 12 m for deler av området vest for kraftlinja.

4. Ved utforming av ny bebyggelse og tilbygg til eksisterende skal det i størst mulig grad legges vekt på takform og oppdeling/seksjonering av fasader tilpasset eksisterende bygningsomgivelser og de tradisjonelle lokale sjøhus/brygger.
   Lagring på ubebygd del av tomt skal skje i ryddige former og skjermes mot øvrige områder.

§ 8 OMRÅDER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

1. I område O1 (brannstasjon) og O2 (barnehage) kan det oppføres bygning i 2 etasjer. I område O3 (aldersheim) kan bygninger oppføres i 1 etasje. Hvis forholdene etter kommunens plan- og bygningsmyndighets syn ligger til rette for det, kan 2 etasjer tillates.

2. Tillatt bebygd areal skal ikke overskride 25% av tomtearealet.

§ 9 OMRÅDER FOR ALLMENNYTTIGE FORMÅL (A1-A3)

1. I område A1 (Øytun) kan det oppføres bygg inntil 2 etasjer med gesimshøgde ikke over de eksisterende gesimshøgder. Tillatt bebygd areal skal ikke overskride 30% av tomtearealet.

notar.no

§ 10 OMRÅDER FOR TRAFIKKFORMÅL

1. I områdene skal det anlegges kjøre- og gangveger, fortau, busstopp og parkeringsplasser som vist på planen. Privat boligadkomst via gangvei er vist med adkomstpil fra gangveg

2. Adkomsten til A1 (Øytun), F1 m.m. er midlertidig. Endelig plassering vil bli avklart i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for en evt. omlegging av fylkesveien.

§ 11 FRIOMRÅDER (F1-F2)

1. Områdene skal benyttes som park og idrettsplass som vist på planen.

2. Bygninger tillates ikke oppført i friområder. Unntak kan gjøres av kommunens plan- og bygningsmyndighet når det gjelder mindre bygninger som hører naturlig med til, og ikke hindrer bruken av friområdene.

§ 12 FAREOMRÅDER

1. HØGSPENTLINJER
   Innenfor området regulert til høgspentlinje er det ikke tillatt å føre opp byggverk.

§ 13 SPESIALOMRÅDER

1. FRILUFTSOMRÅDER
   Innenfor regulerte friluftsområder kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller områdets bruk som friluftsområde. Mindre bygg som er nødvendige for drift av friluftsområdet kan tillates.

2. PUMPESTASJONER (PS) OG SLAMAVSKILLER
   Arealene skal nyttes til nødvendige pumpestasjoner og slamavskiller for avløpsnettet.

3. FRISIKTSONER
   I frisiktsoner skal det være fri sikt i høgde 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

§ 14 OMRÅDER FELLES FOR TO ELLER FLERE EIENDOMMER

1. Områdene erverves før byggetillatelse gis og opparbeides samtidig med ferdigstillelsen av bygningene. Felles adkomstveger (inkluderer også eventuelle tilliggende felles leikeplasser/grøntfelter) er angitt på plankartet som F.A. (Felles Adkomst) 1, 2, 3 osv., og er felles for følgende områder/eiendommer.

   * F.A. 1 er felles for område B1
   * F.A. 2 er felles for område B2 og N1
   * F.A. 3 er felles for område B2a) og b)
   * F.A. 4 er felles for område B2c) og d)
   * F.A. 5 er felles for område g.nr/b.nr 82/17 og I1
   * F.A. 6 er felles for område den østlige boligen i B3c), N2 og slamavskiller
   * F.A. 7 er felles for område B4 , N4 og I2
   * F.A. 8 er felles for område B4d)
   * F.A. 9 er felles for område B5 og g.nr/b.nr 82/70, 66, 42, 68, 71,53
   * F.A. 10 er felles for område Kapellet, B7a), B7b), og g.nr/b.nr 82/89, 177, 55
   * F.A. 11 er felles for område g.nr/b.nr 82/45, 57
   * F.A. 12 er felles for område B8, I3, N5, østre del av N6 (sjøhus)
   * F.A. 13 er felles for område B9
   * F.A. 14 er felles for område g.nr/b.nr 82/29, 4 og vestre del av N6 (naust)
   * F.A. 15 er felles for område g.nr/b.nr 82/46,49,19,39
   * F.A. 16 er felles for område de to nordligste boligene i B11d)
   * F.A. 17 er felles for område B11e) unntatt g.nr/b.nr 82/48
   * F.A. 18 er felles for område B13

* F.A. 19 er felles for område g.nr/b.nr 82/93, 94, 155, 176, 109, 173, 172, 111
* F.A. 20 er felles for område g.nr/b.nr 82/64, 77, 63 og O2
* F.A. 21 er felles for område B12

* Felles leikeplass ved F.A. 6 er felles for områdene B3a)-e)
* Felles leikeplass sentralt i B14 er felles for områdene B14a)-B14e)
* Felles leikeplass mellom g.nr/b.nr 82/140,143 og 135 er felles for områdene B11a)-e) og B12.

* Felles parkeringsplass ved Langøysentret er felles for områdene M1, M2 og MB2

* Felles gang- og sykkelveg øst for idrettsplassen er felles for B2a) og b)
* Felles gang- og sykkelveg vest for kapellet mot aldersboligene er felles for B5, B6a) og b) og B7a).

--- # ---

Reguleringsbestemmelsene er i samsvar med kommunestyrets vedtak om egengodkjenning i sak KST 84/98 - 6.07.98

Bruhagen, 20.01.99

John Harry Kvalshaug
- ordfører -

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2002/8217/61
Attesteringstidspunkt 2026-10-05 10:08

MÅLEBREV

uten grensejustering
x med grensejustering

Kommune: AVERØY

J.nr.: 10/02

Målebrev nr.: 1415

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	82	55	
Bruksnavn/adresse			
Areal (m^2)	617.3		

Delingsloven _ 4-2 første ledd.
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for for-retningen	24.05.2002
Rekvirent	Edward Johnsen A/S
Bestyrer	Jarl Runar Flemmen
Forretning	Grensejustering mellom gnr. 82 bnr. 55 og gnr. 82 bnr. 18 i Averøy kommune. Ved forretningen er 273 m^2 overført fra 82/18 til 82/55. Målebrevet viser 82/55 etter justeringen.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Bruhagen	25.07.2002	For Bjørn Bue	Jarl Runar Flemmen Jarl Runar Flemmen

GAB

Registreringsstempel:
Reg. i GAB
Dato: 26.08.02
Sign.: JRF
AVERØY KOMMUNE
Teknisk etat

Tinglysing (jf. delingsloven _ 4-2)

Dagbokstempel:
TINGLYST
12 SEPT. 2002
NORDMØRE TINGRETT
DAGBOKNR.: 8217

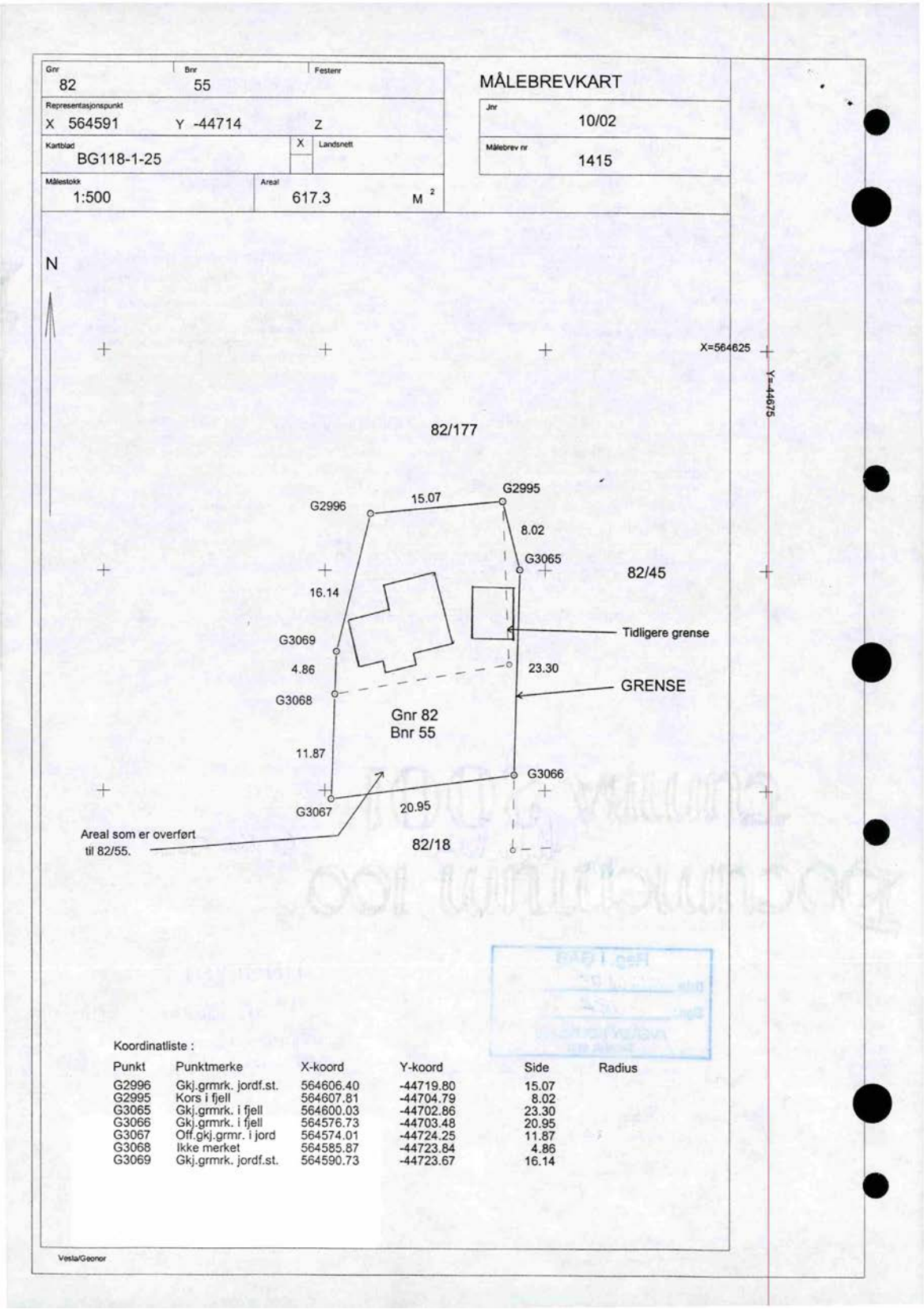
Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 8217 Tinglyst: 12.09.2002 Emb. 061
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vesla/Geonor

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2002/8217/61
Attesteringstidspunkt 2026-10-05 10:08



PROTOKOLL FOR GRENSEJUSTERING.

Det ble 24.05.2002 avholdt kartforretning over en parsell av gnr 82.bnr 18 i Averøy kommune. Parsellen overføres til gnr 82 bnr 55 ved grensejustering.

Parter : Eier av 82/55 er Jarl Kongshaug.
Eier av 82/18 er Edward Johnsen A/S

Bestyrer : Jarl Runar Flemmen

Arealet som overføres ligger på sørsiden av 82/55, og skal benyttes til utvidelse av boligtomt. Parsellen er oppmålt, areal som overføres er beregnet til 273 m^2. Se kart på baksiden.

Partene har ved underskrift på protokollen godtatt fradelingen og den måten kartforretningen er utført på. Partene kan påklage forretningen innen tre uker. Partene kjente ikke til servitutter på den fradelte parsellen.

Partene er klar over at arealet overføres ved grensejustering. Det innebærer at arealet overføres til gnr 82 bnr 55 ved tinglysing av målebrevet. Det skal derfor ikke skrives skjøte.

Tilstede ved forretningen var Joar Holmeset for Edward Johnsen A/S, Jarl Kongshaug og naboene Bjørn Nielsen, John Johnsen og Bjørn Johnsen som møtte for Arna Hagen.

Underskrifter : Averøy 21/8-02.

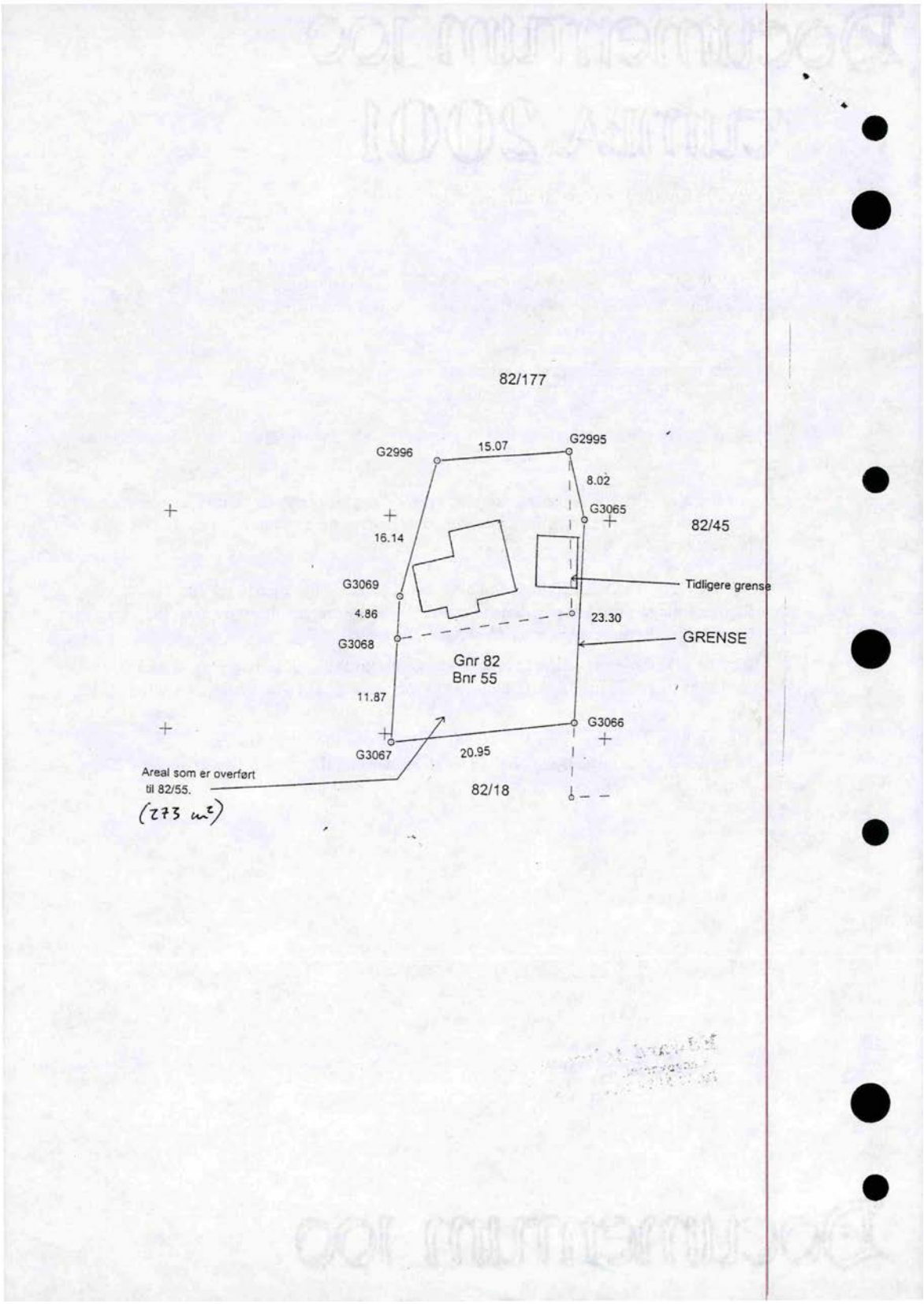
J. Holmeset Bjørn Johnsen Jarl Kongshaug

Edward Johnsen A/S.

Edward Johnsen AS
Langøyneset, 6530 AVERØY
Tlf. 71 51 74 20, Fax 71 51 51 12

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2002/8217/61
Attesteringstidspunkt 2026-10-05 10:08



Averøy kommune
Teknisk sektor

Statens Vegvesen
Fylkeshuset

6404 MOLDE

Vår ref:	Arkiv:	Løpenr:	Deres ref:	Dato:
TD 02/01730	BYGG 82/55	008626/02		05.07.02

JARL M. KONGSHAUG – HØRINGSUTTALELSE / ATKOMSTTILLATELSE VEDR. SØKNAD OM OPPFØRING AV GARASJE PÅ BOLIGEIENDOMMEN GNR. 82, BNR. 55.

Jarl M. Kongshaug, Langøyneset, har fremmet byggemelding om oppføring av garasje på boligeiendommen gnr. 82, bnr. 55.
Eiendommen ligger innenfor boligområde i reguleringsplanen for Langøyneset.

Reguleringsplanen viser at bestående boligveg fram til fylkesvegen skal omlegges. Omsøkte garasjeplassering og arealbruk (boligformål) er i samsvar med reguleringsplanen.

Omsøkte garasjeplaner krever en midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanen vedr. permanent atkomstløsning.

Kommunen ber om en snarlig høringsuttalelse / atkomsttillatelse.

Med hilsen

Thor Dypbukt
avd. ing.
(71513605)

Kopi sendes : Jarl M. Kongshaug

Vedlegg: Brev m/sit.plan og plankart dat. 20.06.02

Adresse: Bruhagen, 6530 AVERØY
E-post: post@averoy.kommune.no
Telefon : 71 51 35 00
Telefax: 71 51 36 19
Bankgironr: 39310700030
Organisasjonsnr: 962378064

Averøy kommune

Samlet saksframstilling

JARL M. KONGSHAUG - SØKNAD OM OPPFYLLING AV TILLEGGSAREAL OG OPPFØRING AV GARASJE PÅ 82/55

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
0091/02	Natur- og arealutvalget	29.08.02

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler:	Thor Dypbukt	Arkiv: BYGG 82/55
Arkivsaksnr.:	02/01730	

JARL M. KONGSHAUG - OPPFØRING AV GARASJE PÅ BOLIGEIENDOMMEN GNR. 82, BNR. 55 – MIDLERTIDIG DISPENSASJON.

Saksdokumenter:
1. Byggemelding fra Jarl M. Kongshaug, datert 02.06.02
2. Brev fra Statens Vegvesen, dat. 10.07.02

Tiltakshaver: Jarl M. Kongshaug, Langøyneset, 6530 Averøy

Planene gjelder følgende i h.h.t. PBL § 86 a :
Oppføring av garasje på boligeiendommen gnr. 82, bnr. 55.
Grunnflate garasje : 30 m².
Minsteavstand til nabogrense: 2 meter.

Nabovarsel er utsendt og nabomerknader er ikke mottatt innen fristens utløp, jf. plan- og bygningslovens § 94 nr.3.

Planstatus:
Eiendommen ligger innenfor reguleringsplanen for Langøyneset.
Statens Vegvesen har anbefalt planene og innvilget som en dispensasjon fra reguleringsplanen slik at tiltakshaver kan benytte nåværende atkomstordning i påvente av gjennomføringen av reguleringen.

Estetiske krav:
Planene vurderes å tilfredsstille PBL § 74 nr. 2.

Beliggenhet og høyde:
Omsøkte beliggenhet og høyde, jf. sit.plan.

Ansvar :
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelsene gitt i, og i medhold av, plan- og bygningsloven.
Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde.
Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding.

Gebyr: Melding om tiltak: kr. 594,-

Rådmannens innstilling:
Viser til gjennomgåelsen av saken og godtar meldingen, jf. plan- og bygningslovens § 86 a.

Natur- og arealutvalget viser til gjennomgåelsen av saken og innvilger midlertidige dispensasjon fra reguleringsplanen for Langøyneset.

Vedtaket kan påklages innen 3 uker.

Saksprotokoll - Averøy kommune

Utvalg:	**Natur- og arealutvalget**	**Møtedato: 29.08.02**
Sak:	0091/02	
Resultat:	**Innstilling vedtatt**	
Arkivsak:	02/01730	
Tittel:	**JARL M. KONGSHAUG - SØKNAD OM OPPFYLLING AV TILLEGGSAREAL OG OPPFØRING AV GARASJE PÅ 82/55**	

Behandling:
Følgende vedtak ble fattet enstemmig.

Vedtak:

Viser til gjennomgåelsen av saken og godtar meldingen, jf. plan- og bygningslovens § 86 a.

Natur- og arealutvalget viser til gjennomgåelsen av saken og innvilger midlertidige dispensasjon fra reguleringsplanen for Langøyneset.

Vedtaket kan påklages innen 3 uker.

Rett utskrift bekreftes, 04.09.02.
Eva Sivertsen
AVERØY KOMMUNE
Teknisk ...

Utskrift til:
Jarl M. Kongshaug
Statens vegvesen

Nabolagsprofil

Reksundveien 122

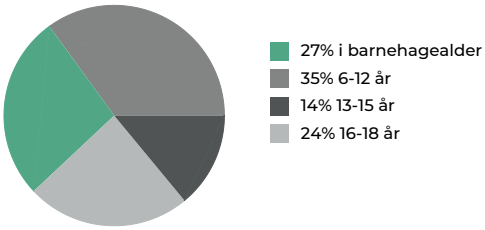
Offentlig transport

Reksundet	2 min
Linje 504	0.2 km
Kristiansund Kvernberget	40 min

Skoler

Kårvåg barneskole (1-7 kl.)	9 min
153 elever, 14 klasser	10.3 km
Bodalen friskole (1-7 kl.)	10 min
32 elever, 3 klasser	11.6 km
Averøy ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min
230 elever, 19 klasser	18 km
Atlanten videregående skole	30 min
500 elever, 18 klasser	32 km
Kristiansund videregående skole	33 min
950 elever	32.6 km

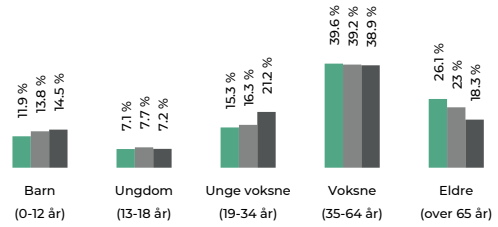
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Langøy	269	146
Kommune: Averøy	5 828	2 879
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Øyane barnehage (1-5 år)	8 min
32 barn	0.7 km

Dagligvare

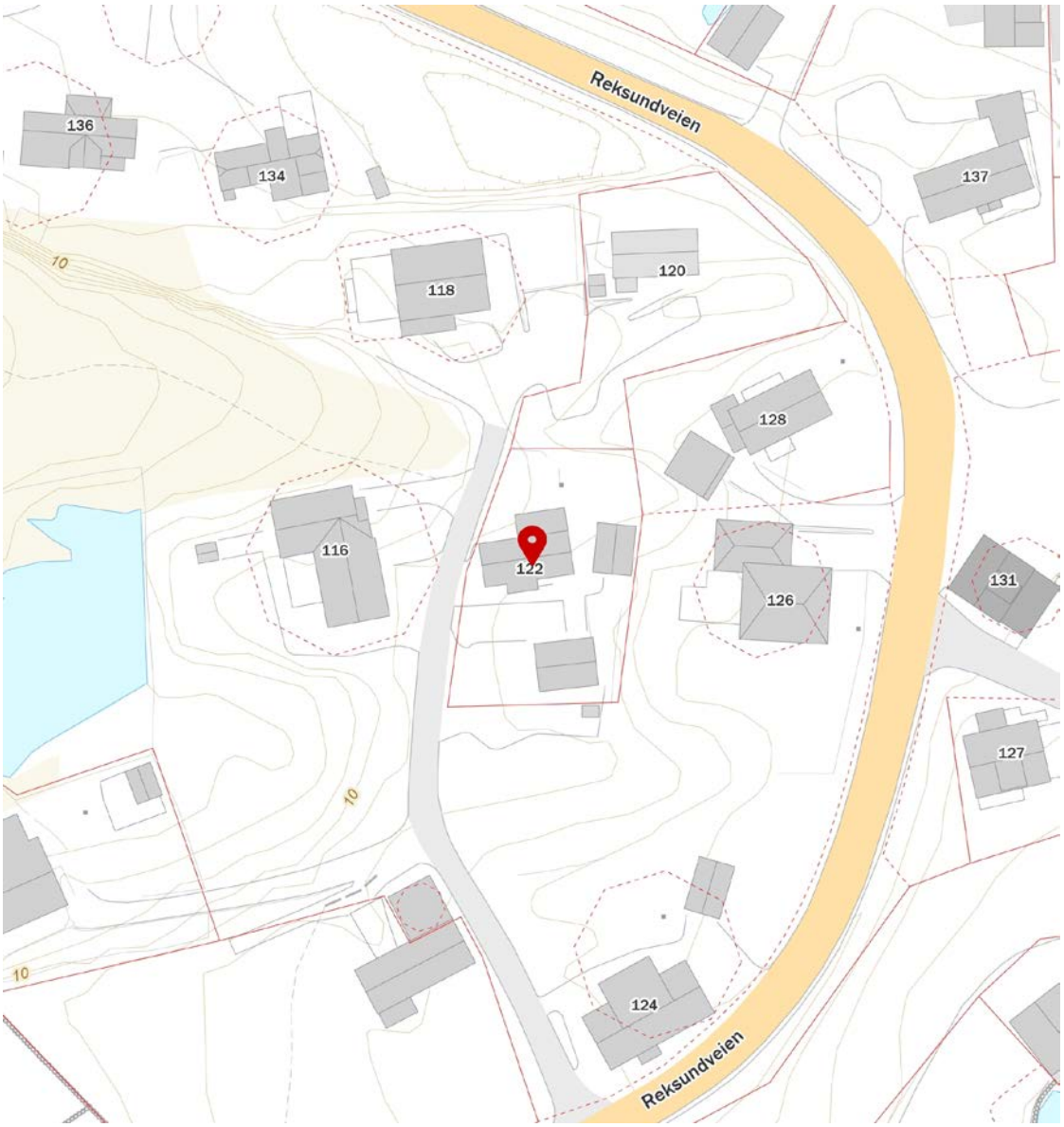
Bunnpris Langøya	3 min
Post i butikk, PostNord	0.2 km

Sport

Langøyneset	8 min
Ballspill, fotball	0.7 km
Kjønnøy gamle skole	18 min
Ballspill	1.7 km
Pro Gym Kårvåg	10 min
Family Sports Club Averøy	19 min

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 2026





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 2026

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast 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.

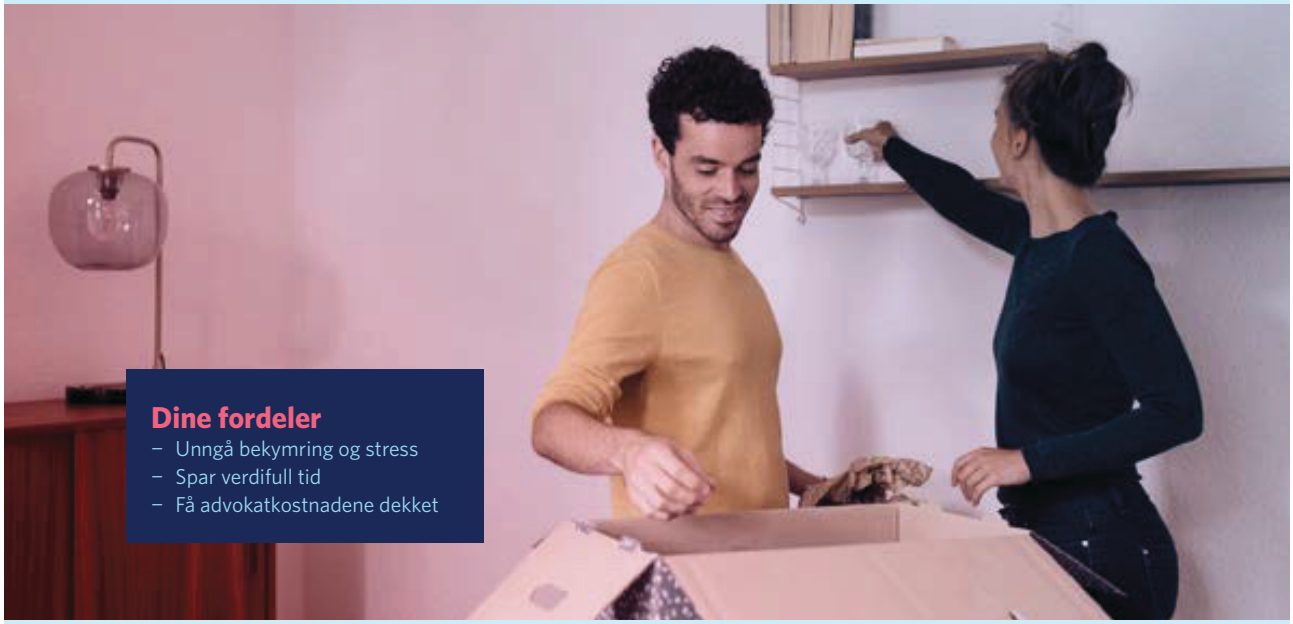
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer	4-0370/26	**Kontaktperson**	Ludvik Strømskag Dyrnes
Adresse	Reksundveien 122 6533 AVERØY	**Tlf**	959 68 334
		Epost	ludvik@notar.no
Salgsoppgavedato	26.10.2026		

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

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

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

notar.no

notar