

Hjelsetveien 96

AVERØY

notar



Prisantydning Kr 1 150 000,- Boligtype Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen
BRA-i/BRA Total 65/81 kvm Megler Fredrik Rindahl Tlf 482 11 516

NOTAR.NO

notar



Hjelsetveien 96

Idyllisk fritidsbolig med strandlinje og nydelig utsikt – kun 3 minutter fra Bruhagen

Adresse	Hjelsetveien 96 6531 AVERØY
Prisantydning	Kr 1 150 000,-
Omkostninger	Kr 29 840,-
Totalpris	Kr 1 179 840,-
BRA-i/BRA Total	65/81 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Hytte/Fritidseiendom – v/ sjøen
Byggeår	1956
Soverom	3
Etasje	2

Din lokale eiendomsmegler Fredrik Rindahl v/Notar har gleden av å presentere denne idylliske fritidsboligen ved Storvatnet i Averøy kommune!

Eiendommen har strandlinje og nydelig utsikt over vannet, kun tre minutter fra Bruhagen. Med fredelig beliggenhet og gode solforhold er dette en perfekt plass for sommerhalvåret. Tomten er pent opparbeidet med stablede steinmurer som rammer inn uteområdet på en naturlig og tiltalende måte.

Fritidsboligen inneholder to soverom, nyere kjøkken fra 2022, samt vedovn og varmepumpe for effektiv oppvarming. Det er gjort flere oppgraderinger, blant annet vinduer i 2010 og helt nytt elektrisk anlegg i 2022.

Det følger også med anneks på eiendommen som er perfekt for å ta imot gjester. I tillegg inngår fiskerettigheter i Storvatnet.

Velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Fredrik Rindahl

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	20
Nøkkelinformasjon	21
Plantegning	32
Vedlegg	35
Budgivning	99

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Dronefoto



Dronefoto



Terrasse



Annet



Terrasse



Stue



Stue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



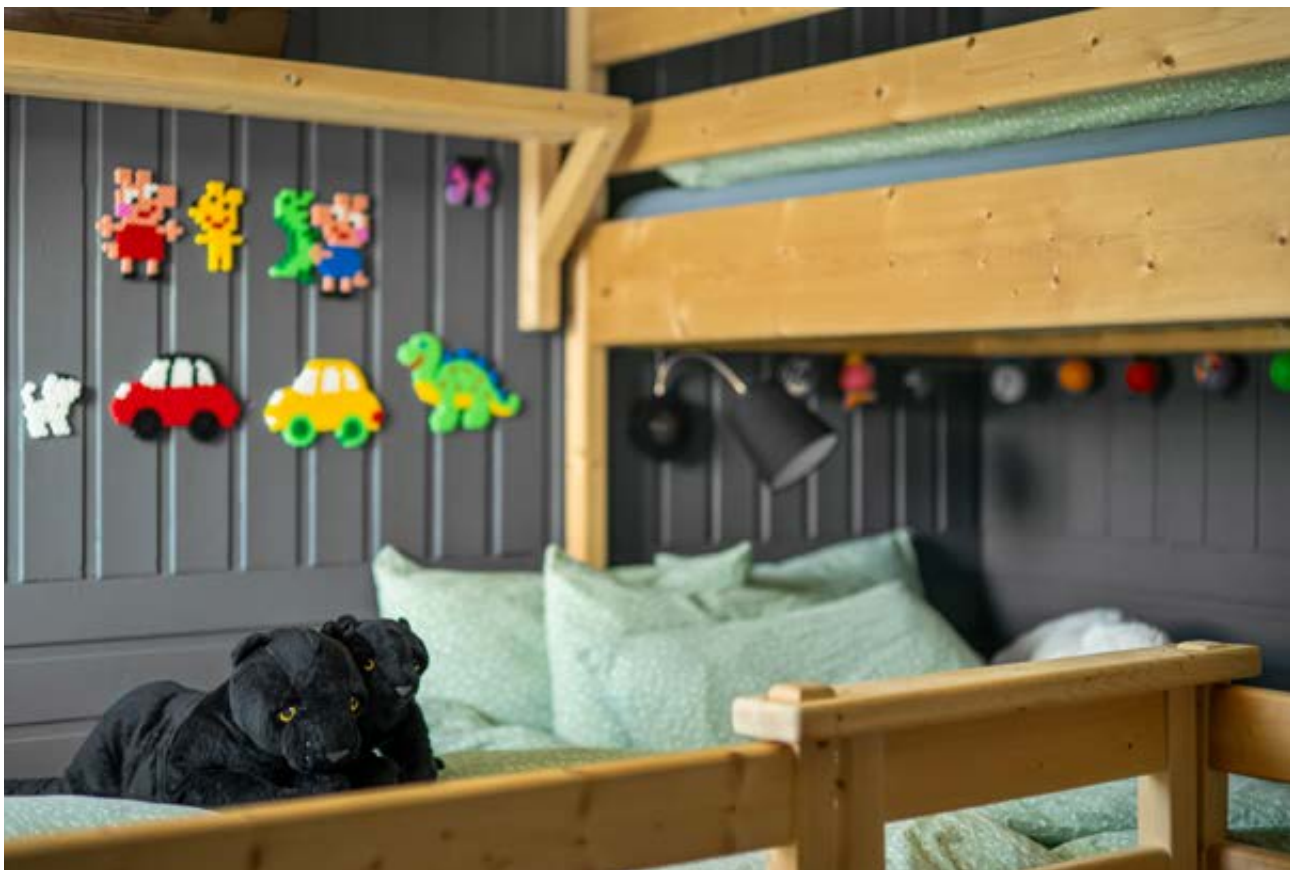
Spisestue



Spisestue



Soverom



Soverom



Soverom



bad 2.jpg



Soverom



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Dronefoto



Ute



Utsikt



Annet



Annet

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Sydvendt fritidsbolig "Strandly" nord for Storvatnet (drikkevannskilde) på Averøy.

Fritidsboligen ligger ca. 5 meter over Storvatnet med egen strandlinje.

Ca. 1 km med bil til Bruhagen sentrum med de fleste fasilitetene og ca. 15 minutter til Kristiansund.

Ca. 2 km til nærmeste båthavn ved sjøen med muligheter for leie av båtplass i marinaen.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Hjelsetveien 96, 6531 AVERØY

OPPDRAKSNUMMER

4-0055/25

SELGER

Rudi Hagen Knutsen
Lena Skålvik

MATRIKKE

Gårdsnummer 59, bruksnummer 16, , ideell andel 1/1.
i Averøy kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav 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.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 2.427 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Opparbeidet med grøntområde som plen, stauder, prydbusker og trær. Eiendommen grenser til Storvatnet mot syd.

TAKST

Tilstandsrapport datert 03.03.2025. utført av Sertifisert takstingeniør Stig Ole Wenaas.

BYGGEÅR

1956

BYGGEMÅTE

Taktekkingen er av tre. Taket 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. Takrenner, nedløp og beslag i metall, med utløp over bakken. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etterisolert i senere tid i henhold til tidligere salgsoppgave.. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass , malt balkongdør i tre med 2-lags glass og PVC balkongdør med 2-lags glass (2010). Terrasse med bærende trekonstruksjon og dekke av terrassebord. Rekkverk i bindingsverk med liggende tett bordkledning og altanrekke på topp. Utvendig trapper i tre og av steinblokker i terrenget. Badestamp med innvendig kledd med polyseter, og oppvarming ved vedfyring.

Det er byggegrunn av fjell. Dreneringen er fra 1956. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur uten armering. Forstøtningsmur er av betongstein, uten rekkverk. Skrått terreng mot Storvatnet. Mulig for å dra opp båt på land mot vest fra egen strandlinje.

Følgende punkter er vurdert til TG2 av takstmann:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Vinduer - 2

Utvendig > Dører

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold > Forstøtningsmur

Følgende punkter er vurdert til TG3 av takstmann:

Utvendig > Vinduer

Tomteforhold > Terrengforhold

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 kjøpte eiendommen i 2021 og har eid den i 3 år og 6 mnd.

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

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Dreneringsrør ifra varmtvannsbereder hadde glidd fra hverandre noe som resulterte i fukt i gulv og noe lukt i rom

ved siden av bad. Dette har blitt tørket. Grunnet tett utløp i bunn fra septiktank, fløt denne over, noe som resulterte i søl, dette ble ryddet opp.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tidligere eier oppførte bad i hytta

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet vannpumpe oktober 2024. Pumpen ble byttet med tilsvarende. Ved oppgradering av kjøkken, februar 2022,

ble avløp til vask tilpasset. Tidligere arbeid har vi ikke kjennskap til. Vi har fått tilsendt brev ang kartlegging av private avløpsanlegg og varsel om tilsyn, som ble utført i sommeren 2025. Dette er noe alle kommuner er pålagt å utføre. Etter pålegg fra Averøy kommune om å stanse all ulovlig utslipp, har vi rutet drikkevannet ut til utekran. Slik at vi ikke har innlagt vann til hytta, som betyr ingen utslipp. Det ble montert Cinderella forbrenningstoalett januar 2026.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Forekommer noe fukt i krypkjeller ved store nedbørmengder. Fukten ser ut til å komme ut gjennom sprekker i berget.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ett vindu mot sør er punktert (har nytt stående) To vindu mot vest har behov for utskiftning. Ingen av vinduene lekker vann inn i hytta. Kjenner heller ikke til andre utettheter.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Svaret er nei, men vi ønsker å kommentere at vi ikke har benyttet vedovnen de siste to årene da varmepumpa har gjort jobben med å holde varmen. Så vi kjenner ikke til noen problemer med ildstedet.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Eldre hytte, så noe skjevheter i gulv å vegger er det. Noe svipt i gulv i bunnen av trappen opp til overetasjen.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Mus. Har hatt forekomster av mus i krypkjeller, mørkloft og i tak ved varmtvannsbereider. Men ingen spor etter mus i selve hytta eller i aneks.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Hele det elektriske anlegget er byttet og sjekket av Totalpartner Nordmøre AS i 2022 Fujitsu varmepumpe installert av Kvikk Storkjøkken i 2022

Arbeid utført av: Totalpartner Nordmøre AS og Kvikk Storkjøkken AS

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Montert lufteventiler på stue og på to av soverommene. Tidligere eier har gjort mye av arbeid/oppgradering selv.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tettet åpninger i terrasse langs rekkverk, montert port på terrasse og bygd ny trapp opp til terrasse. Tidligere eier har gjort mye av arbeid/oppgradering selv.

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?

Svar: Ja

Beskrivelse: Nordre Averøy Vannverk SA har søkt NVE (Norges Vassdrag og Energiverk) om konsesjon for å øke vannuttaket fra Storvatnet. Søknaden i sin helhet finnes på: www.nve.no/9336/V

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Etter tilsyn av avløp har vi fått påbud om å stanse alt av ulovlig utslipp innen 15.08.25. Noe vi har tatt aksjon på i form av å fjerne oppkoblingen av innlagt vann, slik at vann ledes direkte til utekran. Vi har fjernet eksisterende toalettssystem, og installert Cinderella forbrenningstoalett. Averøy kommune har bekreftet at disse løsningene er godkjente.

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Rettigheter til parkering iht. grunnbokutskrift

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Området er per i dag uten detaljregulering, men omfattes av kommunens LNFR-område (Landbruk, Natur og Friluftsområde). Dette innebærer at det kan hvile restriksjoner på eiendommen vedrørende bygging, riving, tilbygg mm. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen. Selger fraskriver seg ansvar dersom riving, endring og lignende ikke lar seg gjennomføre. Eiendommen er også berørt av hensynssone H110-Nedslagsfelt for drikkevann, og faresone H370 - Høyspenningsanlegg (høyspentkabler).

Utsnitt av kommuneplan 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

Vedfyring, varmepump og elektrisk oppvarming.

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

PARKERINGSFORHOLD

Det er pr. tid gangvei fra fylkesvei til eiendommen. Tinglyst veirett 08.11.1949 følger vedlagt salgsoppgaven. Selger har parkert langs fylkesveg.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har ikke innlagt vann (kun til utekran). Eiendommen ligger ved en drikkevannskilde og har restriksjoner på innlagt vann og avløp. Ved eventuell tilknytning til privat vannverk tilhører området Nordre Averøy vannverk, og det opplyses om evt. andelskostnad på kr 14 000,- og en påkoblingsavgift på kr 2 000,- ved evt. tilknytning. Vannavgift for fritidseiendom er kr 3 542,- pr. år. Øvrige kostnader for å føre frem vann til eiendommen belastes eier. Det må også påregnes kostnad for prosjektering av godkjent vannforsyning.

Avløp: Eiendommen har forbrenningstoalett.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

I eiendommen matrikkelrapport er følgende bygningstyper registrert:

- Fritidsbygg (hyttesommerh. ol.) med bygningsstatus tatt i

bruk.

- Anneks til bolig med bygningsstatus tatt i bruk.

Antatt byggeår er 1956.

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

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. 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 gjøres oppmerksom på at deler av platt og overbygg til badestamp er oppført i tomtegrense og noe på naboeiendommen. Det kan komme restriksjoner om å rive denne da det ikke foreligger avtale på oppføringen.

Da det ikke foreligger byggetegninger, har ikke meglerforetaket hatt anledning til å kontrollere om der er gjort endringer som skulle vært søkt eller omsøkt. Det er usikkert når tilleggsbygningene er oppført.

Takstmann gjør oppmerksom på at vinduer ikke tilfredsstiller størrelse med tanke på rømningsvei i soverom generelt. Hems på 4 m² er ikke målbart areal og kan ikke brukes til varig opphold.

RADONMÅLING

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

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

Radon - aktsomhet

Om dataene

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

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

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

Fritidsbolig

- 1. etasje: Entré vest, Entré øst, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom
- 2. etasje: Soverom vest, Soverom øst

Anneks

- 1. etasje: Stue/kjøkken/soverom

STANDARD

På innvendige flater er det benyttet følgende:

Gulv: Laminat, belegg og epoxybelegg.

Vegger: Malt/lutet/natur trepanel, malt strie/tapet, flis og baderomsplater.

Tak: Malt/lutet/natur trepanel, malte plater og malt mdf plankett med slette overflater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

1. Etasje:

Stue/kjøkken: Det ble målt totalavvik på 26 mm (+/- 13 mm) og totalavvik på 7 (+/- 3,5 mm) ved 2,0 meters lengde.

Soverom nordøst: Det ble målt totalavvik på 14 mm (+/- 7 mm) og totalavvik på 18 (+/- 9 mm) ved 2,0 meters lengde.

2. Etasje:

Soverom sydvest: Det ble målt totalavvik på 12 mm (+/- 6 mm) og totalavvik på 9 (+/- 4,5 mm) ved 2,0 meters lengde.

Soverom nord: Det ble målt totalavvik på 15 mm (+/- 7,5 mm) og totalavvik på 12 (+/- 6 mm) ved 2,0 meters lengde.

Boligen har mursteinspipe med heldekkende beslag over tak, Dovre vedovn med glassfelt i luke og sotluke.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

TG3 er satt med tanke på tilstand på krypkjeller under soverom i

2. Etasje:

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.

Kjøkken

Laminat på gulv, lutet møllerstupanel på vegger og malt mdf plankett i tak med slett overflate. Innredning med over/underskap og profilerte eik heltre fronter. Heltre benkeplate med nedfelt oppvask/skyllekum og ett-greps armatur. Flis på vegg over benkeplate. Induksjonstopp,

stekovn, micro og kjølfrysenskap. Lys under overskap. Pent brukt kjøkken som ble satt inn av dagens eier i 2022. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i kaldtloft.

Toalettrom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, uten fremlagt dokumentasjon. Glassfiberbelegg med toppcoat på gulv, baderomspalter på vegg i dusjnise, malt strie/brystningspanel på resten av veggene og malt tak.

Plastsluk i dusjnise. Lys innredning med over/underskap, slette fronter/speil og heldekkende vask med et-greps armatur. Forbrenningstoalett og dusjnise. Oppvarming ved termostatstyrt panelovn på vegg. Elektrisk avtrekksvifte på vegg og manglende tilluft ved dørterskel.

NB: Det var tidligere innlagt vann, men er nå frakoblet og det er kun lagt vann frem til krane på yttervegg.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

NB: Det var tidligere innlagt vann, men er nå frakoblet og det er kun lagt vann frem til krane på yttervegg. Det er avløpsrør av plast.

NB: Det var tidligere innlagt vann, men er vann/avløp er nå frakoblet og det er kun lagt vann frem til krane på yttervegg.

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra våtrom og ventilator på kjøkken. Det er installert Fujitsu luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på 116 liter.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i soverom mot vest.

Åpen installasjon.

Greit med stikk og lyspunkter.

Innlagt alarm.

Innlagt fiber med stikk på vegg.

Følgende innvendige punkter er vurdert til TG2 av takstmann:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Innvendige trapper

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Følgende innvendige punkter er vurdert til TG3 av takstmann:

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Krypkjeller

Innvendig > Krypkjeller - under hovedbygg 1. Etasje.

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.

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: 65 m²

BRA - e: 16 m²

BRA totalt: 81 m²

TBA: 79 m²

FRITIDSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 m² Entré vest, Entré øst, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom

2. etasje

BRA-i: 17 m² Soverom vest, Soverom øst

TBA fordelt på etasje

1. etasje

79 m² Terrasse- og balkongareal

ANNEKS

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 m² Stue/kjøkken/soverom

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL

AREALOPPMÅLING

Fritidsbolig

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest, registrert tatt i bruk i kommunens arkiver.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd.

Kommunen henlegger saker som ikke er avsluttet med ferdigattest i disse tilfellene, og avviser henvendelser om ferdigattest i

slike saker. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan

brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr

imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve

omsøkt etter dagens regelverk.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Diverse vedlikehold på bygning og det elektriske anlegget.

Anneks

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest, men registrert tatt i bruk den 01.02.2005.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd.

Kommunen henlegger saker som ikke er avsluttet med ferdigattest i disse tilfellene, og avviser henvendelser om ferdigattest i

slike saker. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan

brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det

betyr
imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig
oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og
kreve
omsøkt etter dagens regelverk.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser
knyttet til dette.
Det er ikke fremlagt godkjente/byggemeldte tegninger, og
det er derfor ikke mulighet og kontrollere om dette
stemmer med
dagens bruk.

Nyere håndtverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndtverkstjenester på boligen siste
5 år? Svar: Nei

ØKONOMI
PRISANTYDNING
Kr. 1 150 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr 7 126,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER
Avgiftene fordeles som følger:
Branntilsyn, feiing: kr. 980,-
Eiendomsskatt: kr. 3 136,-
Renovasjon fra ReMidt: kr. 2 125,-
Vannavgift fra Nordre Averøy Vannverk: kr. 3 542,- (pr. år)

Avgiften fordeles på fire terminer.

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR
Kr. 106 448,- som sekundærbolig for 2023

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

OMKOSTNINGER
kr. 1 150 000,- (Prisantydning)

kr. 28 750,- (Dokumentavgift)

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

kr. 29 840,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 179 840,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun
ha historisk betydning, eller som vedrører en
matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne
matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst
på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen,
eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført.
Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/
avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette
servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:
1949/303083-2/61 08.11.1949 BESTEMMELSE OM GJERDE

Dvs: Parsellen har veirett fram til bygdeveien og rett til
vannbrønn fra hovedbruket. Parsellen har gjerdeplikt.

GRUNNDATA

1949/3083-1/61 08.11.1949 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1554 GNR: 59
BNR: 1

1999/3021-1/61 29.04.1999 GRENSEJUSTERING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1999/3021-2/61 29.04.1999 MÅLEBREV

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1949/303083-1/61 08.11.1949 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 1554 GNR: 59 BNR: 1
Rettigheter iflg.skylddeling

Dvs: Jfr. ovenfor.

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

GRUNNBOKSDATO

23.05.2025

FORSIKRINGSSKAP

IF

POLISENUMMER

1727743

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

27.02.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Fredrik Rindahl, Eiendomsmegler MNEF
Epost: fredrik.rindahl@notar.no

ANSVARLIG MEGLER

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

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 40 000.00 (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 12 500,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 000,- (inkl. mva.)
Notars digitale grunnpakke kr. 14 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtagelse (pr. stk.) kr. 1 875,- (inkl. mva.)
Factoring/Utleddsgebyr kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om
Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP
Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en
rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk
hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved
boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har
samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig
advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer
om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.
Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2
200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på
Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for
Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis

ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

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

KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen

ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

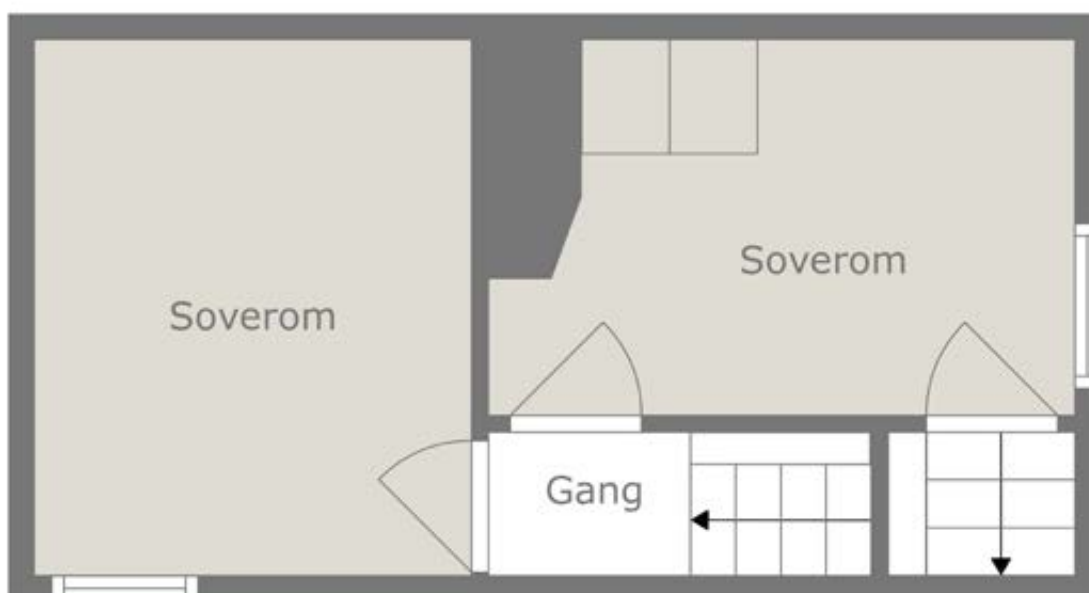
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

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

Plantegninger



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Plantegning



Vedlegg

HJELSETVEIEN 96

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport m/energimerke

Brev Averøy kommune - tilsyn

Matrikkelrapport

Protokoll for grensejustering og målebrev

Tinglyst dokument

Kartutsnitt

Utsnitt av kommuneplan

Tilstandsrapport



 Fritidsbolig

 Hjelsetveien 96, 6531 AVERØY

 AVERØY kommune

gnr. 59, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 26.02.2026

Oppdragsnr.: 20007-1353

Referansenummer: MN1660

Foretak: WENAAS BYGG OG ANLEGG AS

Takstingeniør: Stig Ole Wenaas

Vår ref: 10010



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

Wenaas Bygg og Anlegg AS

Wenaas Bygg og Anlegg AS

Er en bedrift som ble stiftet 15.04.1991 med lang erfaring innen bygg og anlegg som entreprenør.

Jeg har drevet med taksering siden 2010, og jeg har utdannelse som byggmester/tekniker og ca. 37 år med erfaring innen bygg og anlegg.

Vi er medlem i bransjeorganisasjonen NITO og utfører taksering innen:

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



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Stig Ole Wenaas".

Stig Ole Wenaas

Uavhengig Takstingeniør

stig@wenaastakst.no

913 41 165



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tre. Taket 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.

Takrenner, nedløp og beslag i metall, med utløp over bakken.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etterisolert i senere tid i henhold til tidligere salgsoppgave..

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass, malt balkongdør i tre med 2-lags glass og PVC balkongdør med 2-lags glass (2010).

Terrasse med bærende trekonstruksjon og dekke av terrassebord.

Rekkverk i bindingsverk med liggende tett bordkledning og altanrekke på topp.

Utvendig trapper i tre og av steinblokker i terrenget.

Badestamp med innvendig kledd med polyseter, og oppvarming ved vedfyring.

INNENDIG

[Gå til side](#)

På innvendige flater er det benyttet følgende:

Gulv: Laminat, belegg og epoxybelegg.

Vegger: Malt/lutet/natur trepanel, malt strie/tapet, flis og baderomsplater.

Tak: Malt/lutet/natur trepanel, malte plater og malt mdf plankett med slette overflater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

1. Etasje:

Stue/kjøkken: Det ble målt totalavvik på 26 mm (+/- 13 mm) og totalavvik på 7 mm (+/- 3,5 mm) ved 2,0 meters lengde.

Soverom nordøst: Det ble målt totalavvik på 14 mm (+/- 7 mm) og totalavvik på 18 mm (+/- 9 mm) ved 2,0 meters lengde.

2. Etasje:

Soverom sydvest: Det ble målt totalavvik på 12 mm (+/- 6 mm) og totalavvik på 9 mm (+/- 4,5 mm) ved 2,0 meters lengde.

Soverom nord: Det ble målt totalavvik på 15 mm (+/- 7,5 mm) og totalavvik på 12 mm (+/- 6 mm) ved 2,0 meters lengde.

Boligen har mursteinspipe med heldekkende beslag over tak, Dovre vedovn med glassfelt i luke og sotluke.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

TG3 er satt med tanke på tilstand på krypkjeller under soverom i 2. Etasje.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminat på gulv, lutet møllerstupanel på vegger og malt mdf plankett i tak med slett overflate.

Innredning med over/underskap og profilerte eik heltre fronter.

Heltre benkeplate med nedfelt oppvask/skyllekum og ett-greps armatur.

Flis på vegg over benkeplate.

Induksjonstopp, stekovn, micro og kjøl/fryseskap.

Lys under overskap.

Pent brukt kjøkken som ble satt inn av dagens eier i 2022.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i kaldtloft.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, uten fremlagt dokumentasjon.

Glassfiberbelegg med toppcoat på gulv, baderomsplater på vegg i dusjnise, malt strie/brystningspanel på resten av veggene og malt tak.

Plastsluk i dusjnise.

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

Forbrenningstoalett og dusjnise.

Oppvarming ved termostattyrt panelovn på vegg.

Elektrisk avtrekksvifte på vegg og manglende tilluft ved dørterskel.

NB: Det var tidligere innlagt vann, men er nå frakoblet og det er kun lagt vann frem til krane på yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

NB: Det var tidligere innlagt vann, men er nå frakoblet og det er kun lagt vann frem til krane på yttervegg.

Det er avløpsrør av plast.

NB: Det var tidligere innlagt vann, men er vann/avløp er nå frakoblet og det er kun lagt vann frem til krane på yttervegg. Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra våtrom og ventilator på kjøkken.

Det er installert Fujitsu luft til luft varmepumpe.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannstanken er på 116 liter.

NB: Det var tidligere innlagt vann, men er nå frakoblet og det er kun lagt vann frem til krane på yttervegg.
Frostfri utekrane mot øst ved terrasse.

NB: Det var tidligere innlagt vann, men er nå frakoblet og det er kun lagt vann frem til krane på yttervegg.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i soverom mot vest.
Åpen installasjon.
Greit med stikk og lyspunkter.
Innlagt alarm.
Innlagt fiber med stikk på vegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 1956.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur uten armering.
Forstøtningsmurer er av betongstein. uten rekkverk.
Skrått terreng mot Storstvannet.
Mulig for å dra opp båt på land mot vest fra egen strandlinje.

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

[Gå til side](#)

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

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

Om dataene:

Nasjonalt aktsomhetskart for radon viser hvilke områder i Norge som kan være mer radonutsatt enn andre. Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold. Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkelte bygninger.

Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling.

Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak.

Dette er et regionalt kart og er ikke ment til bruk på tomtenivå.

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

Kartet viser fire klasser: «særlig høy aktsomhet» (lilla farge), «høy aktsomhet» (rosa farge), «mode

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke ferdigattest, registrert tatt i bruk i kommunens arkiver.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Kommunen henlegger saker som ikke er avsluttet med ferdigattest i disse tilfellene, og avviser henvendelser om ferdigattest i slike saker. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

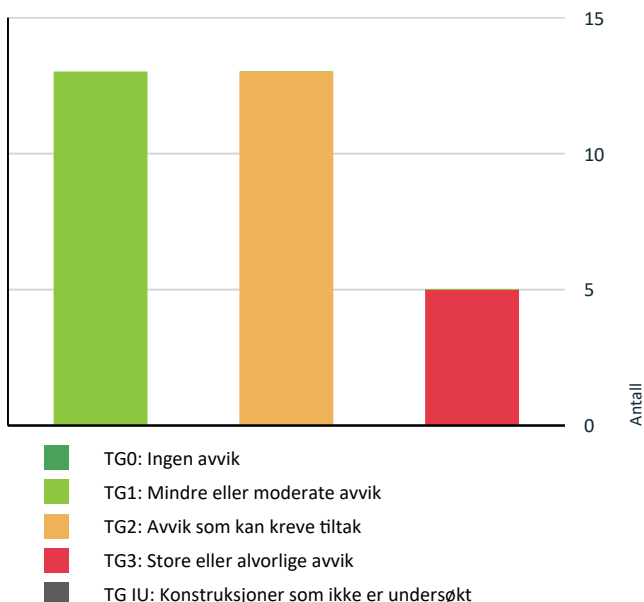
Det foreligger ikke ferdigattest, men registrert tatt i bruk den 01.02.2005.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Kommunen henlegger saker som ikke er avsluttet med ferdigattest i disse tilfellene, og avviser henvendelser om ferdigattest i slike saker. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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

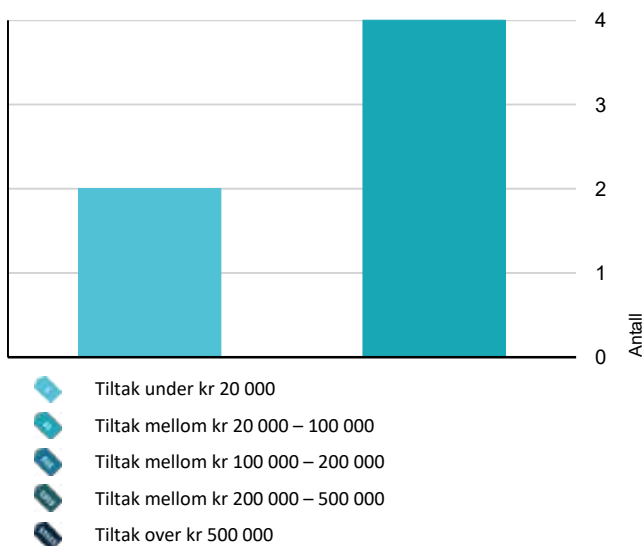
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller - under hovedbygg 1. Etasje. [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. tidligere salgsprospekt

Anvendelse
Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av tre. Taket 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.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall, med utløp over bakken.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etterisolert i senere tid i henhold til tidligere salgsoppgave..
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Musesperre, da det har vært noe aktivitet fra mus generelt i henhold til eier.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

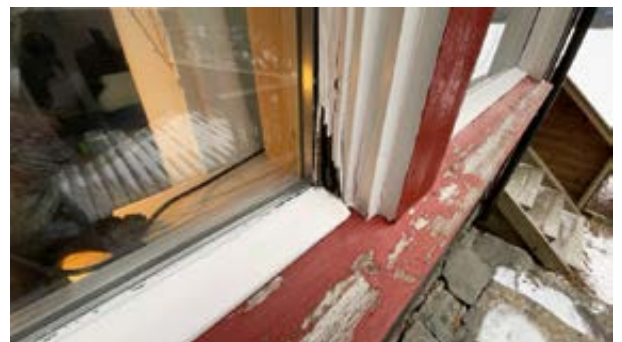
Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



To vinduer på stue er punktert.



Stedvis råteskader.

Vinduer - 2

Tilstandsrapport

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Manglende beslag over/under vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Svakere lufting/drenering og større belastning på vindu.

Bør vurderes og eventuelt ettermontere om nødvendig.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass, malt balkongdør i tre med 2-lags glass og PVC balkongdør med 2-lags glass (2010).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Manglende beslag over/under dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Svakere lufting/drenering og større belastning på dører.

Bør vurderes og eventuelt ettermontere om nødvendig.



Inngangsdør.



Balkongdør-



Biingangsdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med bærende trekonstruksjon og dekke av terrassebord.

Rekkverk i bindingsverk med liggende tett bordkledning og altanrekke på topp.



Terrasse mot vest.



Terrasse mot syd.

Tilstandsrapport



Utsikt fra terrasse.



Terrasse mot øst.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapper i tre og av steinblokker i terrenget.

TG 1 Andre utvendige forhold

Badestamp med innvendig kledd med polyseter, og oppvarming ved vedfyring.



Badestamp med overbygg mot øst.

INNENDIG

TG 1 Overflater

På innvendige flater er det benyttet følgende:

Gulv: Laminat, belegg og epoxybelegg.

Vegger: Malt/lutet/natur trepanel, malt strie/tapet, flis og baderomsplater.

Tak: Malt/lutet/natur trepanel, malte plater og malt mdf plankett med slette overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

1. Etasje:

Stue/kjøkken: Det ble målt totalavvik på 26 mm (+/- 13 mm) og totalavvik på 7 mm (+/- 3,5 mm) ved 2,0 meters lengde.

Soverom nordøst: Det ble målt totalavvik på 14 mm (+/- 7 mm) og totalavvik på 18 mm (+/- 9 mm) ved 2,0 meters lengde.

2. Etasje:

Soverom sydvest: Det ble målt totalavvik på 12 mm (+/- 6 mm) og totalavvik på 9 mm (+/- 4,5 mm) ved 2,0 meters lengde.

Soverom nord: Det ble målt totalavvik på 15 mm (+/- 7,5 mm) og totalavvik på 12 mm (+/- 6 mm) ved 2,0 meters lengde.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med heldekkende beslag over tak, Dovre vedovn med glassfelt i luke og sotluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

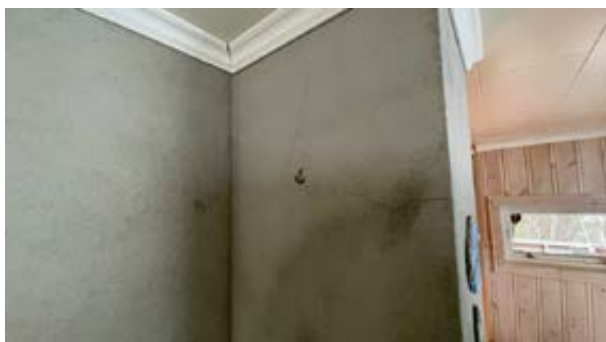
Utbedring ved piperehabilitering med nytt røykrør kan ikke utelukkes innen rimelig tid.

Spekking/puss av riss/sprekker av innvendig pipe må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Dovre vedovn.



Riss/sprekker og bom i pusset pipeoverflate innvendig.



Brennbart materiale nærmere enn 30 cm fra sotluke. på siden og under mot gulv.

TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Tiltak for fjerning av vann/innsig må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Visuelt innsig av vann mellom grunnmur/grunnfjell i krypkjeller under soverom i 2. Etasje.



Det ble målt 23 vekt% fukt opp under bjelkelag ved dagens befaring.

TG 3 Kryp Kjeller - under hovedbygg 1. Etasje.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. TG3 er satt med tanke på tilstand på krypkjeller under soverom i 2. Etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er ikke etablert luker i utvendig grunnmur eller i etasjeskille mot krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Estimat er kun til nærmere undersøkelse, og ikke ventuelle utgifter til utbedring.

Innspeksjonsmulighet bør etableres for nærmere kontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Visuelt synlig ventiler for krypkjeller uten tilkomst.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

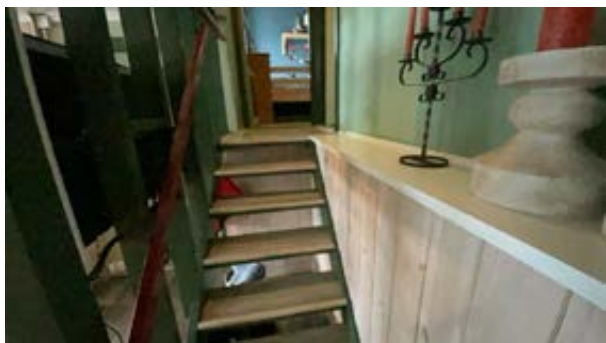
- Det er avvik:

Store åpninger i inntrinn, rekkverk og manglende håndreкке.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke krav til utbedring, men anbefaler tiltak med tanke på sikkerhet for barn.



Malt tretrapp opp en 1/2 etasje.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.



Innvendige dører.



Innvendige dører.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminat på gulv, lutet møllerstupanel på vegger og malt mdf plankett i tak med slett overflate.

Innredning med over/underskap og profilerte eik heltre fronter.

Heltre benkeplate med nedfelt oppvask/skyllekum og ett-greps armatur.

Flis på vegg over benkeplate.

Induksjonstopp, stekovn, micro og kjøl/frysenskap.

Lys under overskap.

Pent brukt kjøkken som ble satt inn av dagens eier i 2022.



Kjøkken.



Kjøkken.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i kaldtloft.

Årstill: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk går ikke ut, men bare opp på kaldloft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløpsrør må føres ut gjennom yttervegg eller tak.



Elica ventilator.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, uten fremlagt dokumentasjon.

Glassfiberbelegg med toppcoat på gulv, baderomsplater på vegg i dusjnise, malt strie/brystningspanel på resten av veggene og malt tak. Plastsluk i dusjnise.

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

Forbrenningstoalett og dusjnise.

Oppvarming ved termostatstyrt panelovn på vegg.

Elektrisk avtrekksvifte på vegg og manglende tilluft ved dørterskel.

NB: Det var tidligere innlagt vann, men er nå frakoblet og det er kun lagt vann frem til krane på yttervegg.



Toalettrom



Cindarella forbrenningstoalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

NB: Det var tidligere innlagt vann, men er nå frakoblet og det er kun lagt vann frem til krane på yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

NB: Det var tidligere innlagt vann, men er nå frakoblet og det er kun lagt vann frem til krane på yttervegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

NB: Det var tidligere innlagt vann, men er vann/avløp er nå frakoblet og det er kun lagt vann frem til krane på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.

NB: Det var tidligere innlagt vann, men er nå frakoblet og det er kun lagt vann frem til krane på yttervegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra våtrom og ventilator på kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Det er installert Fujitsu luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring



Innvendig varmepumpe.



Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 116 liter.

NB: Det var tidligere innlagt vann, men er nå frakoblet og det er kun lagt vann frem til krane på yttervegg.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

NB: Det var tidligere innlagt vann, men er nå frakoblet og det er kun lagt vann frem til krane på yttervegg.



Varmtvannsbereider i soverom bak toalettrom.



Andre installasjoner

Frostfri utekrane mot øst ved terrasse.

NB: Det var tidligere innlagt vann, men er nå frakoblet og det er kun lagt vann frem til krane på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

NB: Det var tidligere innlagt vann, men er nå frakoblet og det er kun lagt vann frem til krane på yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

NB: Det var tidligere innlagt vann, men er nå frakoblet og det er kun lagt vann frem til krane på yttervegg.



Utekrane mot øst.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i soverom mot vest.

Åpen installasjon.

Greit med stikk og lyspunkter.

Innlagt alarm.

Innlagt fiber med stikk på vegg.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022 Oppdatering av sikringsskap.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Totalpartner Nordmøre AS i henehold til egenerklæring.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Montert AMS måler, samsvarserklæring montert i skapdør.

Tilstandsrapport

Oppdatering av innhold i sikringsskap, fremlagt samsvarserklæring ved dagens befaring.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei



Innlagt fiber.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekktid samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei



Samsvarserklæring.

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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



Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuksikring og drenering

Dreneringen er fra 1956.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring må utføres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tiltak for å unngå at vann kommer inne i krypkjeller mellom grunnfejl og grunnmur må påregnes innen kort tid.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur uten armering.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein. uten rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Forstøtningsmur i forskalingsblokk uten rekkverk på topp.

TG 3 Terrengforhold

Skrått terreng mot Storvatnetn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Skrått fjellterreng ned mot fritidsboligen fra nord.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for umiddelbare tiltak.

Tiltak med bortledning av vann på oversiden må påregnes for å unngå tilsig i krypkjellere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skrått terreng bak fritidsbolig mot nord.

TG 1 Andre tomteforhold

Mulig for å dra opp båt på land mot vest fra egen strandlinje.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Om dataene:

Nasjonalt aktsomhetskart for radon viser hvilke områder i Norge som kan være mer radonutsatt enn andre. Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold. Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkelte bygninger.

Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling.

Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak.

Dette er et regionalt kart og er ikke ment til bruk på tomtenivå.

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

Kartet viser fire klasser: «særlig høy aktsomhet» (lilla farge), «høy aktsomhet» (rosa farge), «mode

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.



Radonforekomstkart.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Opphold/lager

Byggeår

2005

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Fundamentert på søylesko i fjell med søyler/bjelkelag i tre.

Bindingsverk i en etasje med utvendig liggende bordkledning.

Innvendig: 2-stavs parkett på gulv, og ubehandlet/natur trepanel på vegger og i tak.

Pulttak med sperrekonstruksjon og utvenig takteking med trp-profilerte metallplater og takrenner/beslag og nedløp overbakken.

Malte trevinduer med 2lags glass og malt ytterdør i tre med 2-lags glass.

Innlagt strøm med stikk og belysning.

Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

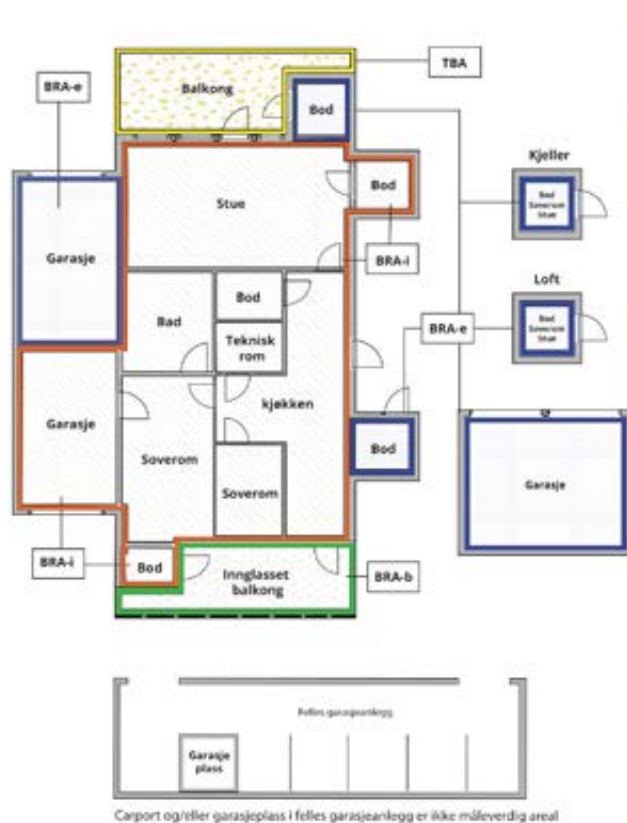
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	48			48	79
2. Etasje	17			17	
SUM	65				79
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré vest, entré øst, stue/kjøkken, toalettrom, soverom		
2. Etasje	Soverom vest, soverom øst		

Kommentar

Oppmålt ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest, registrert tatt i bruk i kommunens arkiver.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Kommunen henlegger saker som ikke er avsluttet med ferdigattest i disse tilfellene, og avviser henvendelser om ferdigattest i slike saker. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Diverse vedlikehold på bygning og det elektriske anlegget.

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		16		16	15	4	20
SUM		16			15	4	20
SUM BRA	16						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Stue/kjøkken/soverom	

Kommentar

Oppmålt ved befaring.
Hems på 4 m2 med ikke målbart areal (over).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest, men registrert tatt i bruk den 01.02.2005.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Kommunen henlegger saker som ikke er avsluttet med ferdigattest i disse tilfellene, og avviser henvendelser om ferdigattest i slike saker. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	65	0
Anneks	16	0

Kommentar

Fritidsbolig Oppmålt ved befaring.

Anneks Oppmålt ved befaring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Stig Ole Wenaas	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1554 AVERØY	59	16		0	2426.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjelsetveien 96

Hjemmelshaver

Skålvik Lena Synnev, Knutsen Rudi Hagen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sydvendt fritidsbolig "Strandly" nord for Storvatnet (drikkevannskilde) på Averøy.
Fritidsboligen ligger ca. 5 meter over Storvatnet med egen strandlinje.
Ca. 1 km med bil til Bruhagen sentrum med de fleste fasilitetene og ca. 15 minutter til Kristiansund.
Ca. 2 km til nærmeste båthavn ved sjøen med muligheter for leie av båt plass i marinaen.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med gruslagt sti, delvis over annen manns grunn.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.
Eiendommen tar vann direkte fra Storvatnet med privat stikkledning/pumpe og til utvendig krane på vegg.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Gjeldende kommuneplan:
Kommuneplanens arealplan 20150005 Averøy 2016-2028, Formål: Uregulert LNF område, Hensynssone H110_1 som er hensynssone for nedslagsfelt for drikkevann. Ikraftredelsesdato 17.01.2017.

Om tomten

Opparbeidet med grøntområde som plen, stauder, prydbusker og trær.
Eiendommen grenser til Storvatnet mot syd.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	06.03.2025		Gjennomgått	7	Nei
Egenerklæringsskjema	28.02.2025	Siste egenerklæring er ikke datert.	Gjennomgått	5	Nei
Kommunalinformasjon	02.03.2025		Gjennomgått	6	Nei
Standard beskrivelse	06.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Averøy kommune	04.11.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt opmålingen fant sted.

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

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

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

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

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

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

Overskyet og regnbyger ved dagens befaringsdag.

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

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

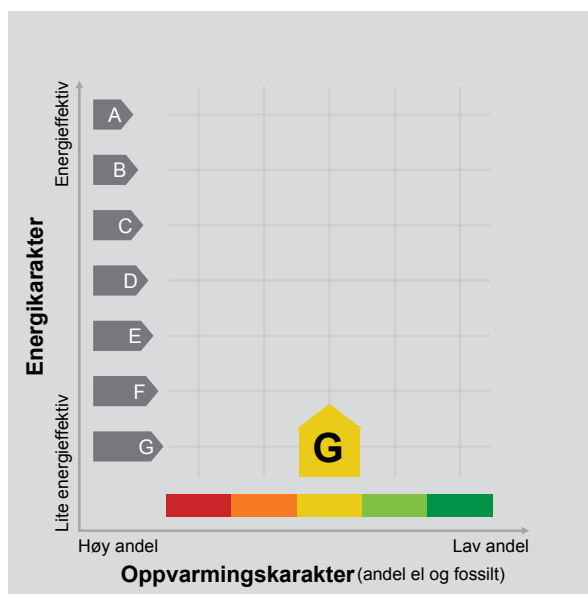
Digital krysslaser: Elma X360 linjelaser, avvik +/- 3 mm på 10 meter.

Fuktmåler/indikator: Protimeter MMS2 og Tramex ME5.

PERSONVERN

ENERGIATTEST

Adresse	Hjelsetveien 96
Postnummer	6531
Sted	AVERØY
Kommunenavn	Averøy
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	181177853
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-88680
Dato	07.03.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt

- Fyr riktig med ved

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

- Redusér innetemperaturen

- Følg med på energibruken i boligen

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmpumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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.

Tiltak 20: Randsonerisolering 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 vegg.

Tiltak 21: 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 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

From: "Dordi Smenes"
Sent: Tue, 4 Nov 2025 13:20:40 +0100
To: "'lena_synnev@hotmail.com'" <lena_synnev@hotmail.com>
Subject: Svar til spørsmål om forbrenningstoalett -GID 59/16-tilsyn avløpsanlegg

Hei

Viser til din sak 25/01191-tilsyn avløpsanlegg

Viser til ditt spørsmål angående installasjon av forbrenningstoalett i fritidsbolig og om det krever søknad og tillatelse etter forurensningsforskriften.

Du opplyser i saken om at fritidsboligen din ikke har innlagt vann, men kun kran på yttervegg.

Du oppgir ikke hva slags forbrenningstoalett du tenker å installere, du må selvfølgelig sjekke med leverandøren hva som kreves for det anlegget du ønsker å installere.

Men forbrenningstoalett krever normalt ikke utslippstillatelse etter forurensningsforskriften. For eksempel forbrenningstoalett type «Cinderella» som er et vannfritt toalett som forbrenner toalettavfall til en liten mengde steril aske. Det har ingen utslipp til vann eller grunn, og omfattes derfor ikke av kravene til utslippstillatelse som gjelder for tradisjonelle avløpsløsninger (kap. 12). Væsken fra avfallet fordampes gjennom et lufterør og det er da ikke snakk om utslipp av sanitært avløpsvann. Leverandør opplyser selv om at det ikke kreves søknad om utslippstillatelse.

Med vennlig hilsen
Dordi Smenes
byggesaksbehandler
Plan og utvikling
telefon: [94 18 61 35](tel:94186135)
<https://www.averoy.kommune.no>



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0055/25	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lena Skålvik	Rudi Hagen Knutsen

Gateadresse	
Hjelsetveien 96	
Poststed	Postnr
AVERØY	6531

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 4-0055/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dreneringsrør ifra varmtvannsbereder hadde glidd fra hverandre noe som resulterte i fukt i gulv og noe lukt i rom ved siden av bad. Dette har blitt tørket. Grunnet tett utløp i bunn fra septiktank, fløt denne over, noe som resulterte i søl, dette ble ryddet opp.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tidligere eier oppførte bad i hytta

- 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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet vannpumpe oktober 2024. Pumpen ble byttet med tilsvarende. Ved oppgradering av kjøkken, februar 2022, ble avløp til vask tilpasset. Tidligere arbeid har vi ikke kjennskap til. Vi har fått tilsendt brev ang kartlegging av private avløpsanlegg og varsel om tilsyn, som ble utført i sommeren 2025. Dette er noe alle kommuner er pålagt å utføre. Etter pålegg fra Averøy kommune om å stanse all ulovlig utslipp, har vi rutet drikkevannet ut til utekran. Slik at vi ikke har innlagt vann til hytta, som betyr ingen utslipp. Det ble montert Cinderella forbrenningstoalett januar 2026.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Forekommer noe fukt i krypkjeller ved store nedbørmengder. Fukten ser ut til å komme ut gjennom sprekker i berget.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ett vindu mot sør er punktert (har nytt stående) To vindu mot vest har behov for utskiftning. Ingen av vinduene lekker vann inn i hytta. Kjenner heller ikke til andre utettheter.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Svaret er nei, men vi ønsker å kommentere at vi ikke har benyttet vedovnen de siste to årene da varmpumpa har gjort jobben med å holde varmen. Så vi kjenner ikke til noen problemer med ildstedet.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eldre hytte, så noe skjevheter i gulv å vegger er det. Noe svikt i gulv i bunnen av trappen opp til overetasjen.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mus. Har hatt forekomster av mus i krypkjeller, mørkløst og i tak ved varmtvannsbereder. Men ingen spor etter mus i selve hytta eller i aneks.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Hele det elektriske anlegget er byttet og sjekket av Totalpartner Nordmøre AS i 2022 Fujitsu varmpumpe installert av Kvikk Storkjøkken i 2022

Arbeid utført av

Totalpartner Nordmøre AS og Kvikk Storkjøkken AS

Filer

[sluttkontroll pdf.pdf](#)

[varmepumpe.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert lufterventiler på stue og på to av soverommene. Tidligere eier har gjort mye av arbeid/oppgradering selv.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tettet åpninger i terrasse langs rekkverk, montert port på terrasse og bygd ny trapp opp til terrasse. Tidligere eier har gjort mye av arbeid/oppgradering selv.

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

Beskrivelse

Nordre Averøy Vannverk SA har søkt NVE (Norges Vassdrag og Energiverk) om konsesjon for å øke vannuttaket fra Storvatnet. Søknaden i sin helhet finnes på: www.nve.no/9336/V

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Etter tilsyn av avløp har vi fått påbud om å stanse alt av ulovlig utslipp innen 15.08.25. Noe vi har tatt aksjon på i form av å fjerne oppkoblingen av innlagt vann, slik at vann ledes direkte til utekran. Vi har fjernet eksisterende toalettssystem, og installert Cinderella forbrenningstoalett. Averøy kommune har bekreftet at disse løsningene er godkjente.

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Rettigheter til parkering iht. grunnbokutskrift

Document reference: 4-0055/25

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 overtagelse.

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lena Skålvik	de523c5c9fccae924e7a 7e003af72ca036a1c4c	05.02.2026 10:32:04 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rudi Knutsen	bb20b46bffa8a012b833a f42c21e0dd4a7a2dd92	05.02.2026 10:57:10 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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>

From: "Dordi Smenes"
Sent: Tue, 4 Nov 2025 13:20:40 +0100
To: "'lena_synnev@hotmail.com'" <lena_synnev@hotmail.com>
Subject: Svar til spørsmål om forbrenningstoalett -GID 59/16-tilsyn avløpsanlegg

Hei

Viser til din sak 25/01191-tilsyn avløpsanlegg

Viser til ditt spørsmål angående installasjon av forbrenningstoalett i fritidsbolig og om det krever søknad og tillatelse etter forurensningsforskriften.

Du opplyser i saken om at fritidsboligen din ikke har innlagt vann, men kun kran på yttervegg.

Du oppgir ikke hva slags forbrenningstoalett du tenker å installere, du må selvfølgelig sjekke med leverandøren hva som kreves for det anlegget du ønsker å installere.

Men forbrenningstoalett krever normalt ikke utslippstillatelse etter forurensningsforskriften. For eksempel forbrenningstoalett type «Cinderella» som er et vannfritt toalett som forbrenner toalettavfall til en liten mengde steril aske. Det har ingen utslipp til vann eller grunn, og omfattes derfor ikke av kravene til utslippstillatelse som gjelder for tradisjonelle avløpsløsninger (kap. 12). Væsken fra avfallet fordampes gjennom et lufterør og det er da ikke snakk om utslipp av sanitært avløpsvann. Leverandør opplyser selv om at det ikke kreves søknad om utslippstillatelse.

Med vennlig hilsen
Dordi Smenes
byggesaksbehandler
Plan og utvikling
telefon: [94 18 61 35](tel:94186135)
<https://www.averoy.kommune.no>



Byggningsnr : 181177861

Bygningsdata

Bygningstype	Garasjeuthus anneks til bolig (181)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB) - 01.02.2005	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	Bruksareal bolig	0.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	19.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	19.0
Opprinnelseskode	Massivregistrering (M)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	0	Antall bruksenheter	1
Avløp		Antall boenheter	
Energikilder		Bebygd areal	0.0
Oppvarmingstyper			

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Unummerert bruksenheter (U)		0000	59/16	0.0				

Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
H01			0.0	19.0	19.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	0	0	0.0	19.0	19.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato	Slettet dato
Tatt i bruk (TB)	01.02.2005	03.10.2007	

Detaljer (Kommunalt tillegg)

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

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6991830.0	429634.0	0.0	Nei

MÅLEBREVuten grensejustering
☒ med grensejustering

Kommune

AVERØY

J.nr.

40/98

Målebrev nr.

1066

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

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	59	16	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	2400 m ²		

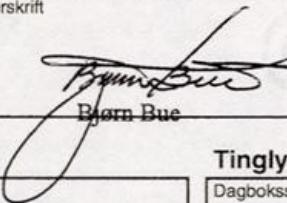
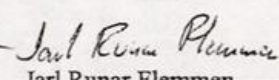
Delingsloven § 4-2 første ledd

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 arealoverføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for forretningen	10. juni 1998
Rekvirent	Erling Hjelset for 59/43, B. Wangensten-Øye for 59/16
Bestyrer	Jarl Runar Flemmen
Forretning	Grensejustering og kartforretning over grenser rundt gnr. 59 bnr. 16 i Averøy kommune. Ved grensejusteringen er 78 m² overført fra 59/43 til 59/16. Grensene for 59/16 er fastslått ved forretningen. Partene er enige om disse.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Bruhagen,	12.04.99	 Bjørn Bue	 Jarl Runar Flemmen

GAB

Registreringsstempel

Reg. i GAB
Dato: 20.4.99
Sign.: JRF
AVERØY KOMMUNE
Teknisk etat

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

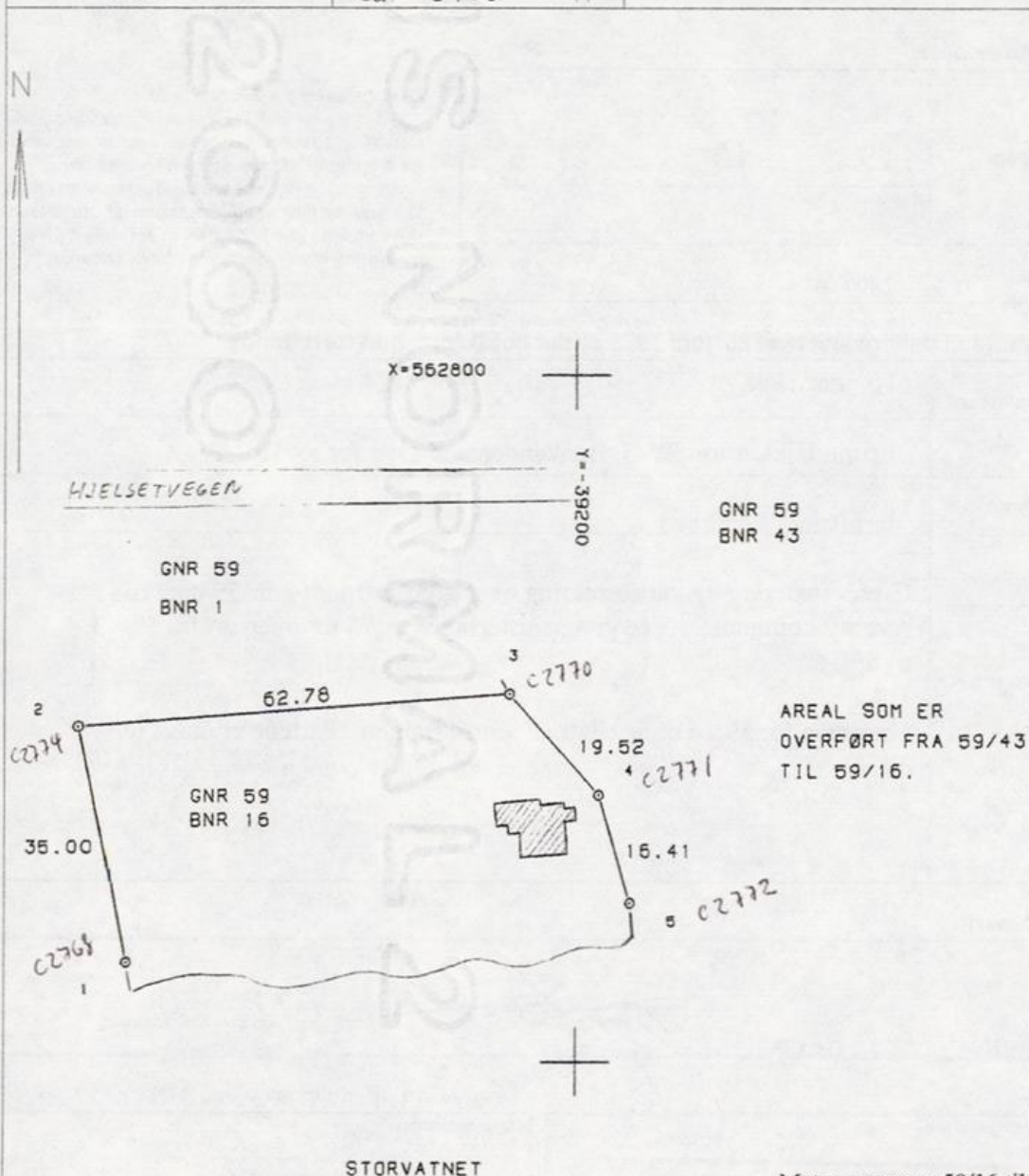
Dagboksstempel

29.4.99
3021**Påtegninger (rettelser o.l.)**

Gnr 59	Bnr 16	Festegn
Representasjonspunkt X 562734 Y -39232 Z		
Kortblad bG118-1-55	X Landsnett	
Målestokk 1:1000	Areal Ca. 2400 M ²	

MÅLEBREVKART

Jnr 40/98
Målebrev nr 1066



Mot sør grenser 59/16 til Storstvatnet, som beskrevet i skylddelingen avholdt 5.11.1949.

Avstanden mellom punkt 1 og 5 er 74,03 m i rett linje.

KOORDINATLISTE :

PUNKT	PUNKTMERKE		X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
1	Grensemerke	fjell	552714.35	-39265.57	35.00	
2	Grensemerke	fjell	552746.72	-39272.19	62.78	
3	Grensemerke	fjell	552753.53	-39209.60	19.52	
4	Grensemerke	fjell	552736.67	-39196.70	16.41	
5	Grensemerke	stein	552723.13	-39192.07		
6			552779.96	-39225.10		

PROTOKOLL FOR GRENSEJUSTERING.

Det ble 10.06.98 avholdt kartforretning over grenser rundt eiendommen gnr. 59 bnr. 16 i Averøy kommune. Det er også foretatt grensejustering mellom gnr 59 bnr 16 og gnr 59 bnr 43, hvor et mindre areal er overført fra 59/43 til 59/16. Nøyaktig areal fremgår av målebrevet.

Parter : Eier av 59/16 : Dagmar Aasprong.
Rekvirent : Bjørn Wangensten-Øye for Dagmar Aasprong.
Eier av 59/43 : Erling Hjelset
Nabo 59/1 : Hermann Roksvåg
Bestyrer : Jarl Runar Flemmen

Grenser for 59/16 ble rekonstruert etter beste evne etter skylddelingsforretningen. Ved fradeling av 59/43 i 1993 ble ikke grensen mellom 59/16, 59/43 og 59/7 fastslått. Det er etter denne kartforretningen funnet et kryss som bestyreren mener er det nordøstre hjørne av 59/16.

Hytta på eiendommen er påbygd i østlig retning. Partene ønsker derfor å foreta en mindre grensejustering for å gi en hensiktsmessig utforming av grensa her.

*Partene påviste plassering av det nye målet.
Overført areal er ca. 80 m².*

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 parsellen som overføres.

Partene er klar over at arealet overføres ved grensejustering. Det innebærer at arealet overføres til gnr 59 bnr 16 ved tinglysing av målebrevet. Det skal derfor ikke skrives skjøte.

Tilstede ved forretningen var Bjørn Wangensten-Øye for Dagmar Aasprong og Erling Hjelset. Hermann Roksvåg hadde meldt fra at han ikke kunne komme.

Underskrifter :

Erling Hjelset
B. Wangensten-Øye
iflg. fullmakt.

Jarl Runar Flemmen

F U L L M A K T .
=====

Undertegnede Dagmar f. -06. oktober 1915 personr. 35809
Nedre Enggt. 13, 6500 Kristiansund eier av eiendommen Strandly
(Hytte med tomt), gnr. 59, bnr. 16 i Averøy gir med dette Bjørn
Wangensten - Øye, f. 01.05.20.46382 fullmakt til å forestå salget
av eiendommen etter nærmere avtale med meg.

Han gis også fullmakt til å møte under ny revidert oppmåling
av hyttetomta.

6500 Kristiansund N. den

Dagmar Aasprong
Dagmar Aasprong

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00009204	19.02.2025	4-0055/25

Om dokumentet

Ident
1999/3021/61

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

MÅLEBREV		☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering
Kommune AVERØY		
J.nr. 40/98 Målebrev nr. 1066 Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.		

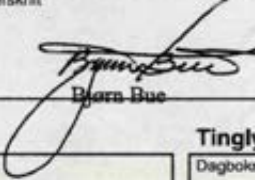
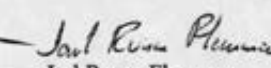
Målebrev over			
Eiendom	Gnr. 59	Bnr. 16	Fest.nr.
	Bruksnavn/adresse		
Areal	2400 m ²		

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 arealoverføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for forretningen	10. juni 1998
Rekvirent	Erling Hjelset for 59/43, B. Wangensten-Øye for 59/16
Bestyrer	Jarl Runar Flemmen
Forretning	Grensejustering og kartforretning over grenser rundt gnr. 59 bnr. 16 i Averbø kommune. Ved grensejusteringen er 78 m² overført fra 59/43 til 59/16. Grensene for 59/16 er fastslått ved forretningen. Partene er enige om disse.

Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Bruhagen,	12.04.99	 Bjørn Bue	 Jarl Runar Flemmen

GAB

Registreringsstempel

Reg. i GAB

Dato: 20.4.99

Sign.: JRF

AVERØY KOMMUNE

Teknisk etat

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagboksstempel

TINGLYST

29 APR. 1999

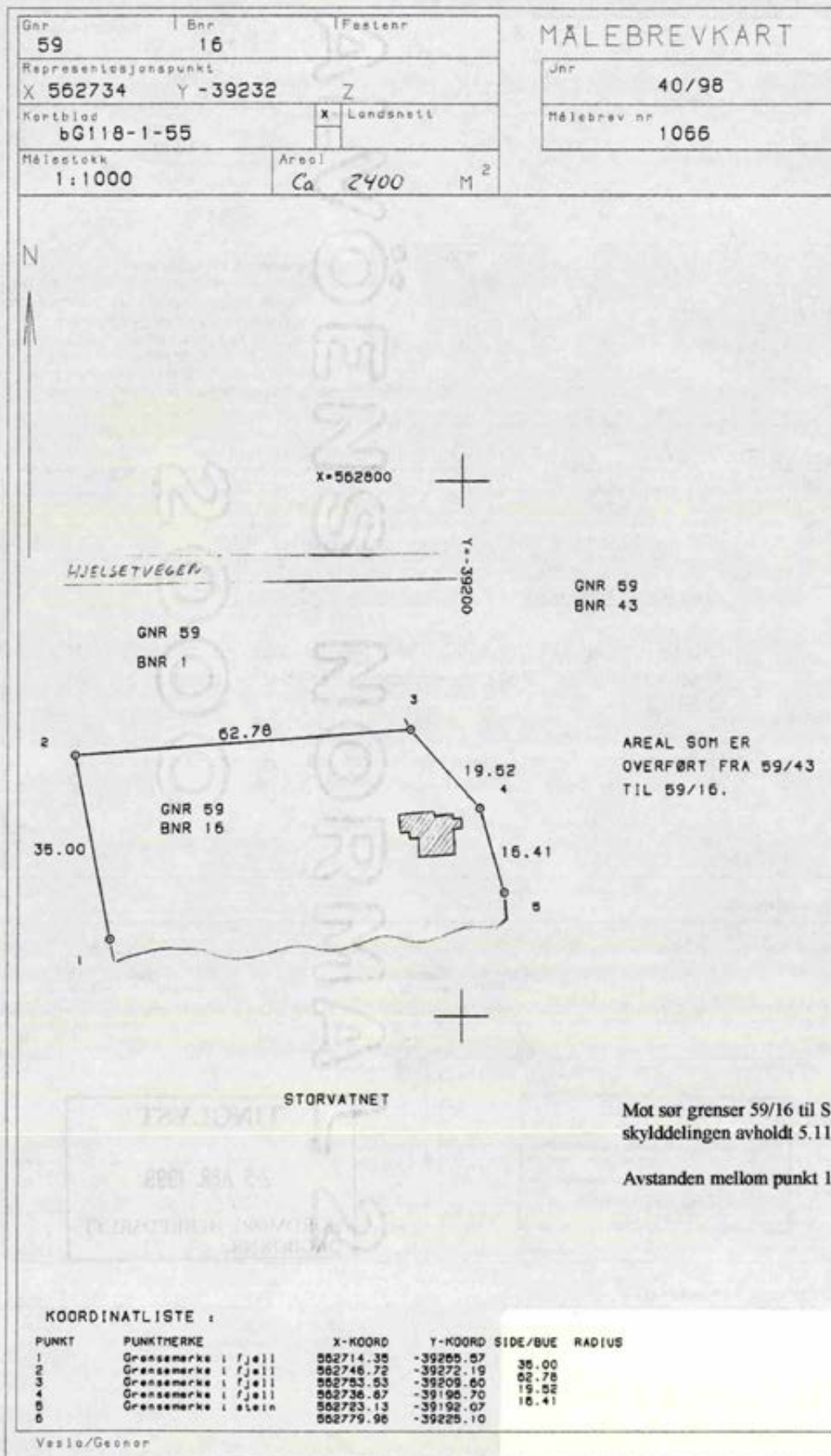
NORDMØRE HERREDSRETT

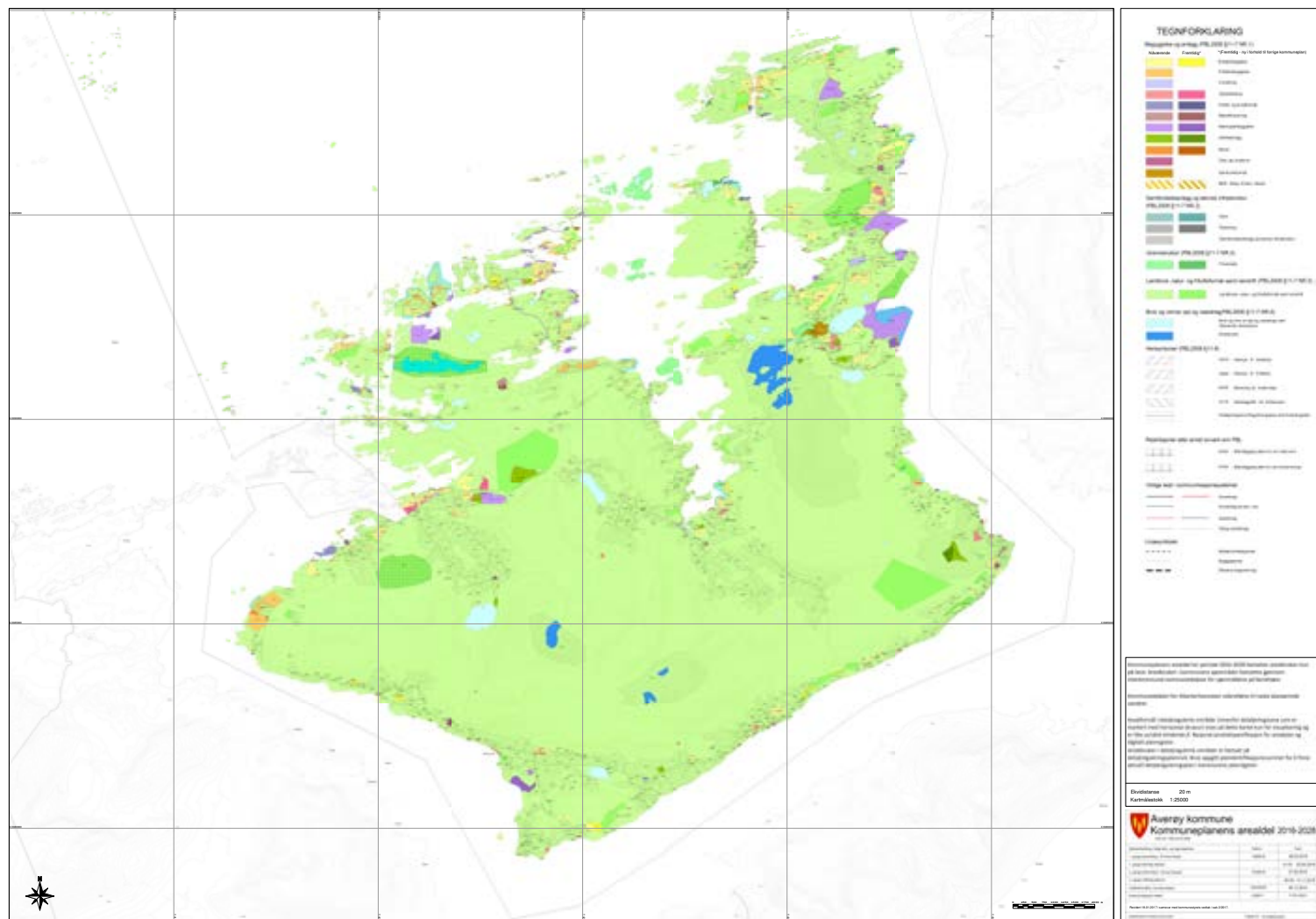
DAGBOKNR.: 3021

Påtegninger (rettelser o.l.)	



Doknr: 3021 Tinglyst: 29.04.1999 Emb. 061
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM







Averøy kommune

KARTUTSNITT

Eiendom: Gnr: 59 Bnr: 16 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Hjelsetveien 96
6531 AVERØY

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Teiggrænse nøyaktighet (11 - 30 cm)		Teiggrænse nøyaktighet (31 - 200 cm)		Teiggrænse dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
	Teiggrænse generert		Steingjerde		Gjerde
	Kai- og bryggekant		Loddrett mur		Kai og brygge
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Veranda
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Masteomriss		Trase		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bølig		Fritidsbolig
	Garasje og uthus		Hekk		Veg annen avgrensning
	Veg fiktiv grense		Vegdekkekant		Sti
	Veg		Innsjøkant		Innsjø
	Eiendomsteig		Høydekurve 1m Averøy		Bebygd område
	Skog		Annet		



Averøy kommune

Reguleringsplan

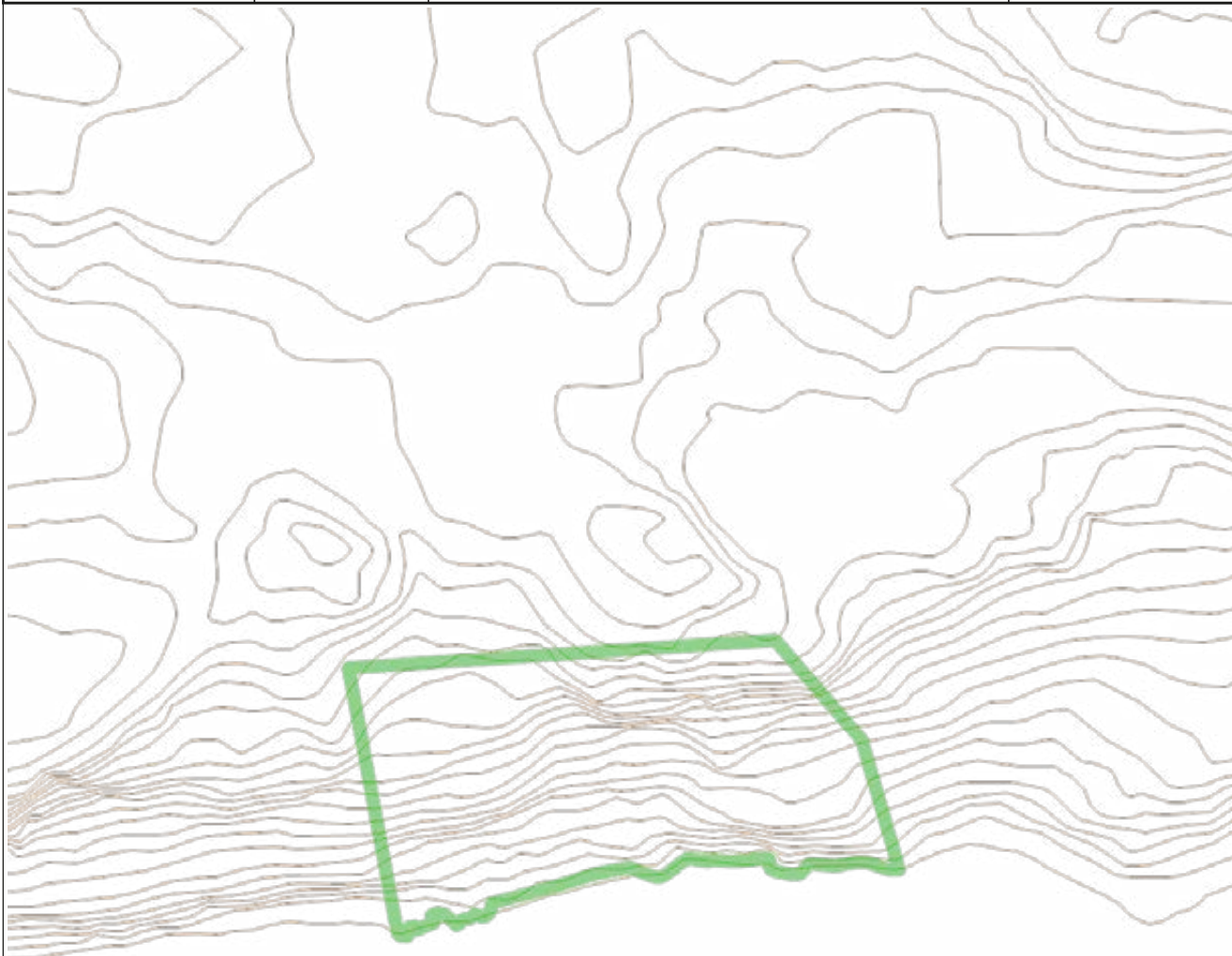
Eiendom: Gnr: 59 Bnr: 16 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Hjelsetveien 96
6531 AVERØY

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Regplan raster Averøy



Høydekurve 1m Averøy



Averøy kommune

Kommuneplan

Eiendom: Gnr: 59 Bnr: 16 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Hjelsetveien 96
6531 AVERØY

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Teiggrænse nøyaktighet (11 - 30 cm)		Teiggrænse nøyaktighet (31 - 200 cm)		Teiggrænse dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
	Teiggrænse generert		Eiendomsgrense		Høydekurve 1m Averøy
	Udefinert bygning		Bygning		Veg
	Innsjø		Samleveg - På bakken - Nåværende		Atkomstveg - På bakken - Nåværende
	Grense for arealformål		Grense for faresoner		Grense for sikringsoner
	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)		Nedslagsfelt drikkevann		Landbruks- natur- og friluftsfomål samt reindrift (LNFR) - Nåværende
	Drikkevann - Fremtidig		KpOmråde kommuneplan gjeldende		Veg annen avgrensning
	Veg fiktiv grense		Vegdekkekan		Sti
	Innsjøkan		Høydekurve 1m Averøy		

Nabolagsprofil

Hjelsetveien 96

Avstand til sjø

1 km

Offentlig transport

✈	Kristiansund Kvernberget	26 min	🚗
🚋	Bruhagen sentrum Linje 501, 503, 504, 505, 506, 509	15 min	🚶 1.2 km
🚋	Fossabakken Linje 501, 504, 509	16 min	🚶 1.2 km

Avstand til byer

Kristiansund	21 min	🚗
Molde	1 t 10 min	🚗
Trondheim	3 t 39 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗	HTL Elektro, Averøy	18 min	🚶
🚗	Rema 1000 Averøy	5 min	🚗

Havner i området

- Naustvollan Småbåthavn

Aktiviteter

Kvernes Stavkirke	12 min	🚗
Atlanterhavsbadet	19 min	🚗
Caroline kino	22 min	🚗
Strømsholmen Sjøsportsenter	23 min	🚗
Kristiansund og Omegn Golfklubb	28 min	🚗
Kvalvik Fort	38 min	🚗

Sport

🏠 Bruvoll skole Aktivitetshall, ballspill	19 min	🚶 1.4 km
🏠 Bruhagen idrettspark Ballspill, fotball	22 min	🚶 1.6 km
🏊 Family Sports Club Averøy	5 min	🚗
🏊 Pro Gym Kårvåg	15 min	🚗

Dagligvare

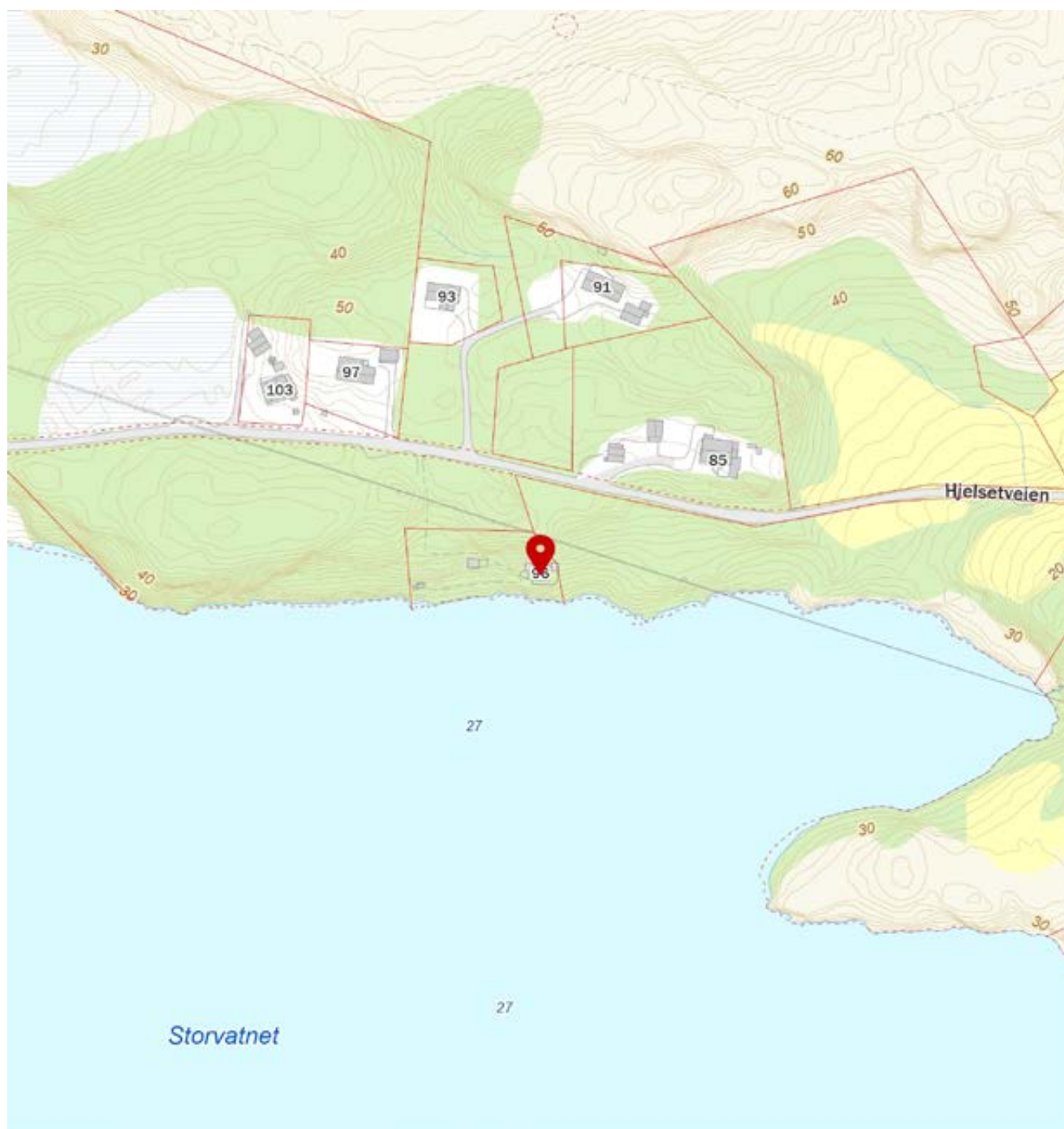
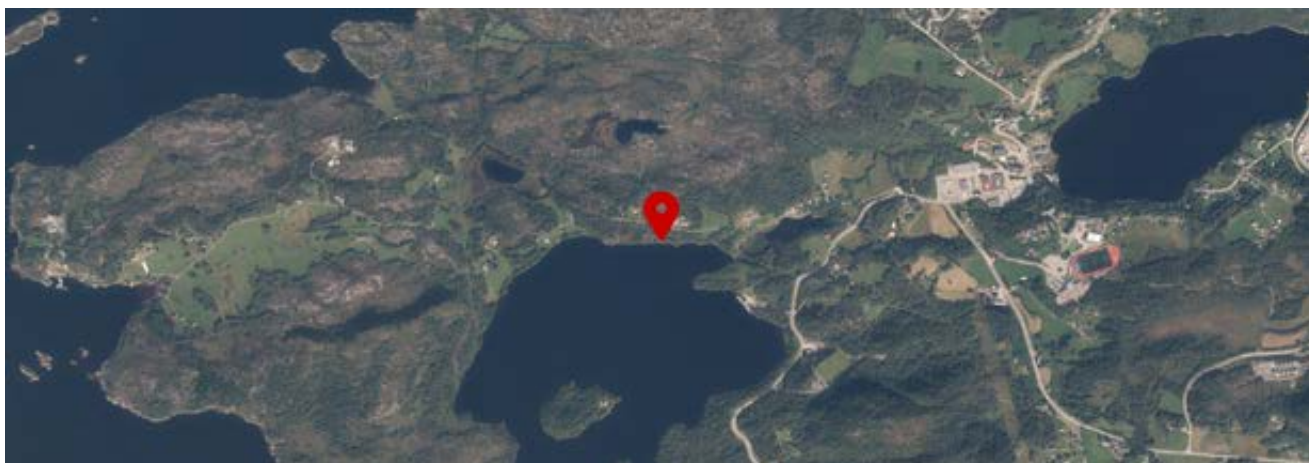
Kiwi Bruhagen PostNord	16 min	🚶 1.2 km
Coop Extra Bruhagen	16 min	🚶

Varer/Tjenester

📦 Abc-Centeret	15 min	🚶
🏪 Apotek 1 Averøy	15 min	🚶
🌿 Bruhagen Vinmonopol	16 min	🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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. Nor-malt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde

budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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. Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0055/25

Adresse: Hjelsetveien 96, 6531 AVERØY, gnr. 59, bnr. 16 i
Averøy kommune.

Kontaktperson: Fredrik Rindahl

Tlf: 48211516

Epost: fredrik.rindahl@notar.no

Salgsoppgavedato: 27.02.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/